



ОТЧЕТ № 450/2016 ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости -
встроенного нежилого помещения
общей площадью 361,2 кв.м,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала,
д. 134-136-138, корп. 72, лит. А, пом. 4-Н
кадастровый номер 78:8004:0:229:3

Исполнитель:
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»
ИНН 7731528455
191040, г. Санкт-Петербург,
Лиговский пр., д. 64

Санкт-Петербург
2016 г.

Господину Монову Александру Евгеньевичу

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Александр Евгеньевич,

На основании договора №400/2016 от 19.09.2016 г., заключенного между ООО «Пальмира» и ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», наши специалисты выполнили работу по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения общей площадью 361,2 кв. м (далее Объект оценки), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 72, лит. А, пом. 4-Н, кадастровый номер 78:8004:0:229:3 по состоянию на 23 сентября 2016 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом ФЗ-135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ», требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №297, №298, №299, ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший и подписавший данный Отчет.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: установление стоимости в ходе процедуры банкротства.

Оценка произведена на основании осмотра Объекта оценки, анализа рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, представленных заказчиком оценки документов, а также консультаций специалистов рынка недвижимости.

Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности собственника и прав собственности на объект оценки.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчете, основаны на профессиональном мнении Оценщика с учетом всей имеющейся в его распоряжении информации - предоставленной Заказчиком, а также накопленной ранее и полученной в ходе исследования самим Оценщиком.

Основываясь на проведенных исследованиях и выполненных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что:

Рыночная стоимость

встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 72, лит. А, пом. 4-Н

по состоянию на 23 сентября 2016 года составляет:

3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей

Обращаю Ваше внимание, что полученный результат является действительным для целей совершения сделки по законодательству РФ в течение шести месяцев от даты составления Отчета.

Сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю за то, что Вы сочли возможным воспользоваться услугами нашей компании. Надеюсь на продолжение нашего сотрудничества.

**Генеральный директор
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»**

Козырева Я.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	9
3.1.	<i>Основные допущения и ограничения</i>	9
3.2.	<i>Особые допущения и ограничения</i>	10
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
4.1.	<i>Сведения об отчете</i>	11
4.2.	<i>Основание для выполнения работ</i>	11
4.3.	<i>Сведения о Заказчике</i>	11
4.4.	<i>Сведения об Исполнителе</i>	11
4.5.	<i>Используемые стандарты и нормативные документы</i>	11
4.6.	<i>Используемая терминология</i>	12
4.7.	<i>Последовательность определения стоимости</i>	13
4.8.	<i>Перечень использованных при проведении оценки данных и источники информации</i>	14
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
5.1.	<i>Описание местоположения Объекта оценки</i>	16
5.1.1.	<i>Локальное местоположение Объекта оценки</i>	21
5.2.	<i>Описание объекта оценки</i>	22
6.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....	29
6.1.	<i>Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации</i>	29
6.2.	<i>Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области</i>	32
7.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	35
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	39
9.1.	<i>Выбор и обоснование подходов к оценке</i>	41
9.2.	<i>Сравнительный подход</i>	42
9.2.1.	<i>Метод линейной алгебры</i>	53
9.3.	<i>Доходный подход</i>	56
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	67

10.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	68
11. СЕРТИФИКАТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	69
12. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	70
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	71
Объекты-аналоги по продаже	79
Объекты-аналоги по аренде	81

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

I. Исходные данные для расчета	
Основные данные об объекте оценки:	
Объект оценки	Встроенное нежилое помещение
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 72, лит. А, пом. 4-Н, кадастровый номер 78:8004:0:229:3
Общая площадь объекта оценки, кв.м	361,2
Высота потолков объекта оценки, м	4,15
Количество и тип входов в объект оценки	1 общий через проходную
Занимаемый объектом оценки этаж	3 этаж
Этажность здания	5
Год постройки здания	Нет данных
Год последнего капитального ремонта	-
Текущее использование объекта оценки	складское
Текущее использование здания	Производственно-складское, офисное
Текущее состояние объекта оценки	Нормальное
Текущее состояние здания	Нормальное
Износ объекта оценки (здания) в соответствии с технической документацией, %	Нет данных
Инвентаризационная (Балансовая) стоимость объекта оценки, руб.	481 000
Собственник объекта оценки (правообладатель)	ООО «Пальмира»
Основание возникновения права	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 27.07.2012
Данные об отчете:	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Дата осмотра объекта оценки	23.09.2016
Дата оценки (дата проведения оценки)	23.09.2016
Дата отчета (дата составления отчета)	28.09.2016
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	В ходе процедуры банкротства
Основание для проведения оценки	Договор №400/2016 от 19.09.2016 г.
Оцениваемые права	Право собственности
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 (ФСО 1-3), ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Свод стандартов и Правил РОО 2015 (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»), утвержденных Протоколом Совета РОО №07-р от 23.12.2015 г. (далее стандарты и правила РОО)
Общие сведения об объекте оценки:	
Ограничения КГИОП	Не выявлены
Локальное местоположение объекта оценки (описательный адрес объекта оценки)	Квартал, в котором располагается объект оценки, ограничен площадью Стачек, Старо-Петергофским проспектом, улицей Ивана Черных, улицей Розенштейна и набережной Обводного канала
Общая характеристика локального местоположения объекта оценки	Производственная и общественно-деловая застройка
Транспортная доступность	<u>Доступность автомобильным транспортом:</u> проход и проезд к объекту оценки возможен со Старо-Петергофского проспекта и набережной Обводного канала <u>Доступность общественным транспортом:</u> доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как

	нормальную. Объект оценки расположен на расстоянии 600 м от станции метро «Нарвская» и 1000 м от станции метро «Балтийская». В непосредственной близости от объекта оценки по Старо-Петергофскому проспекту проходят многочисленные маршруты общественного и коммерческого транспорта, связывающие район расположения Объекта оценки с другими районами города	
Экологическое состояние окружающей среды локального местоположения	удовлетворительное	
Обеспеченность объекта оценки инженерной инфраструктурой	электроснабжение	имеется
	водоснабжение	имеется
	отопление	имеется
	канализация	имеется
Данные об Оценщиках:		
Оценщики	Капленко Наталия Викторовна - оценщик	
Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности	с 2015 г.	
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) (Сертификат №009435 от 13.04.2015 г.)	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ ДПО «ИПО», №772400890471 от 29.11.2014 г.	
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис страхования ответственности №433-121121/15/0321К/776/00001/5-009435 от 31.07.2015 г., выданный страховщиком ООО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 01 января 2016 года по 30 июня 2017 года. Страховая сумма – 300 000 руб.	
Данные о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор		
Наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»	
Адрес местонахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	191040, Г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64	
Банковские реквизиты ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»	7731528455 / 784201001 АКБ «Росбанк» р/с 40702810087850000313 БИК 044552272 к/с 30101810200000000272	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», дата присвоения	ОГРН 1057747625760 от 29.07.2005	
Сведения о страховом полисе ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»	Страховой полис страхования ответственности оценочной компании (юридических лиц) №78065/776/00002/6, страховщик ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия страхового полиса – от 08.02.2016 по 07.02.2017 Страховая сумма – 5 000 000 руб.	
Лица, принимавшие участие в оценке, квалификация	Капленко Н.В., оценщик	
Данные о Заказчике оценки объекта:		
Наименование	ООО «Пальмира»	
Адрес местонахождения	190020, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 71, лит. А, пом. 7Н	
Банковские реквизиты	ИНН: 7839340949 ОКВЭД: ОКВЭД70.20.2 р/с 40702810500024652775 к/с 40101810200000010001 Петербургский филиал АО Юникредитбанка г. Санкт-Петербург	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5067847294906 от 30.08.2006 г.	
Перечень документов, предоставленных Заказчиком:		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права от 22.08.2012 78-АЖ 697935; 2. Выкопировка из поэтажного плана объекта недвижимости; 3. Инвентаризационная опись основных средств от 14.01.2016 г.; 4. Определение о включении в реестр требований кредиторов должника от 01.09.2015 г. 		
II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете		

Особые условия и допущения, принятые Оценщиком	см. раздел «Особые допущения и ограничения»
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Производственно-складское
III. Результаты расчета¹	
Затратный подход, руб.	Не использовался
Доходный подход, руб.	2 707 148
Сравнительный подход, руб.	3 371 729
Согласованная стоимость, руб.	3 105 896
Итоговая величина рыночной стоимости	
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	3 100 000

¹ Согласно Заданию на оценку

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии со ст. 9 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, частью которого согласно п. 21 ФСО №1 является Задание на оценку.

Копия Задания на оценку, являющегося частью Договора на проведение работ по оценке №400/2016 от 19 сентября 2016 года между ООО «Пальмира» и ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», представлена в Приложении настоящего Отчета.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Основные допущения и ограничения

Сертификат оценки ограничивается нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемыми далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

1. Предполагается, что вся информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения работ, достоверна. Ответственности Оценщика за ее неточность не предусматривается.
2. Настоящий Отчет может быть использован лишь в полном объеме и только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
4. Итоговая величина стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и за вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право оцениваемой собственности, согласно документам, считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
6. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы юридического и технического характера.
7. Техническая экспертиза состояния конструктивных элементов дома, в котором расположен Объект оценки, Оценщиком не проводилась. Выводы о состоянии объекта были сделаны на основании визуального осмотра.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.
10. Результат оценки полностью зависит от точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания независимо от того, выражена ли она одним числом или числовым диапазоном.
11. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

12. Рабочие материалы, не включенные в отчет, находятся в архиве Оценщика.

3.2. Особые допущения и ограничения

1. Согласно Заданию на оценку в качестве оцениваемых прав указано только право собственности на нежилое помещение, при этом в задании не отражено требование оценить права на земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению. В то же время, в соответствии со ст. 552 части второй ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки учитывает право собственности на помещение и на ту часть земельного участка, которая относится к объекту оценки и необходима для его использования.

2. В соответствии с Заданием на оценку, итоговая величина рыночной стоимости представлена в рублях без учета НДС.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Сведения об отчете

Дата инспекции объекта Оценщиком: 23 сентября 2016 г.; дата определения стоимости: 23 сентября 2016 г.; дата составления отчета: 28 сентября 2016 г.; период выполнения работ: с 19 сентября 2016 г. по 28 сентября 2016 г.

Результаты оценки могут быть рекомендованы для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Отчет составлен по форме, соответствующей требованиям ст. 11 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., а также «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 (ФСО №1, №2, №3), ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, стандартам и правилам РОО.

4.2. Основание для выполнения работ

Основанием для выполнения работ в рамках данного Отчета является Договор о проведении оценки №400/2016 от 19 сентября 2016 г., заключенный между Заказчиком – ООО «Пальмира» и Исполнителем (далее Оценщик) – ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА».

4.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Пальмира»
Юридический адрес	190020, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 71, лит. А, пом. 7Н
Фактический адрес	190020, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 71, лит. А, пом. 7Н
ИНН	7839340949
ОГРН	5067847294906 от 30.08.2006 г.

4.4. Сведения об Исполнителе

Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»
Юридический адрес	191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66
Фактический адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41
ИНН	7731528455
ОГРН	1057747625760 от 29 июля 2005 года
Генеральный директор	Козырева Я.В.
Телефон/факс	(812) 325-48-60

Данные об Оценщиках

Капленко Наталия Викторовна – оценщик ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», действительный член саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) (Сертификат №009435 от 13.04.2015 г.) Профессиональное образование в области оценки – Диплом «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ ДПО «ИПО», №772400890471 от 29.11.2014 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2015 года; Полис страхования ответственности №433-121121/15/0321К/776/00001/5-009435 от 31.07.2015 г., выданный страховщиком ООО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 01 января 2016 года по 30 июня 2017 года. Страховая сумма – 300 000 руб.
--

Непосредственные исполнители

Оценщик	Капленко Н.В.
---------	---------------

4.5. Используемые стандарты и нормативные документы

Рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основании:

- Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. Закон является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.

- «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 (ФСО №№1-3), ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Указанные Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при проведении оценки на территории Российской Федерации.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Последние разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», поскольку Оценщик, подписавший настоящий Отчет, является членом данной организации.

4.6. Используемая терминология

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федеральных стандартов (ФСО №1, № 2, №3).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Оценка имущества – процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, отражающий взаимосвязь между наиболее типичным доходом года оценки и рыночной стоимостью актива.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Задание на оценку – утвержденный в установленном порядке исходный документ, являющийся неотъемлемой частью договора на проведение оценки, определяющий цели, требования и основные исходные данные, необходимые для проведения оценки.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета – календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Дата осмотра объекта оценки – календарная дата проведения Оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

Подходы к оценке:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

4.7. Последовательность определения стоимости

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Установление количественных и качественных характеристик объекта - на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, изучена информация, предоставленная Заказчиком, определены основные характеристики объекта.

Сбор общих данных и их анализ - на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость.

Сбор специальных данных и их анализ - на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта и обоснован их выбор (или отказ от применения данных аналогов).

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по аналогичным объектам.

Применение основных подходов к оценке объекта - для определения стоимости были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке - затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.

Обобщение результатов - на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определены итоговые величины стоимостей.

Составление отчета об оценке - все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете.

4.8. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники информации

Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

В оценке использовалась следующая информация, полученная от Заказчика:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.08.2012 78-АЖ 697935;
- Выкопировка из поэтажного плана объекта недвижимости;
- Инвентаризационная опись основных средств от 14.01.2016 г.;
- Определение о включении в реестр требований кредиторов должника от 01.09.2015 г.

Источники информации

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная из следующих источников:

- База данных ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», содержащая информацию по сделкам с объектами недвижимости;
- Бюллетень «Коммерческая недвижимость»;
- Газета «Недвижимость и строительство Петербурга»;
- База данных сервера <http://www.vkn.spb.ru/>;
- База данных сервера Becar Realty Group <http://www.becar.ru/>;

- База данных сервера ГУИОН <http://www.guion.spb.ru/>;
- База данных сервера АН «Адвекс» <http://www.advecs.com/>
- База данных сервера <http://www.kn-spb.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере www.economy.gov.ru;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Гильдии управляющих и девелоперов СПб <http://www.gud-estate.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Colliers International <http://www.colliers.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Knight Frank <http://www.spb.knightfrank.ru/>

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение производственно-складского назначения площадью 361,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, кор. 72, лит. А, пом. 4Н.

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его расположения в границах района, локального местоположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием социальной инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка и т.д.

В данном разделе Отчета проведен качественный анализ данных, положительно или отрицательно влияющих на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Описание Объекта оценки сделано на основании документов, предоставленных Заказчиком (см. раздел 4.8 Отчета) и данных визуального осмотра. Вся информация об Объекте оценки, приведенная в данном разделе, актуальна на дату осмотра.

5.1. Описание местоположения Объекта оценки

В соответствии с существующим административно-территориальным делением Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

Характеристика Адмиралтейского района

Адмиралтейский район входит в группу центральных районов (кроме него в нее входят Петроградский, Василеостровский и непосредственно Центральный районы). Район расположен на левом берегу реки Невы. Территория составляет 3,8 кв. км (самый маленький район Санкт-Петербурга).

Численность жителей района – около 220 тыс.чел.

Историческая справка

Адмиралтейский район образован в 1994 году путем слияния Ленинского и Октябрьского районов. Назван по бывшей Адмиралтейской полицейской части и Главному Адмиралтейству.

Район включает в себя исторические части ("частями" в Петербурге VIII-XIX веках называли районы города):

Коломна – территория, ограниченная реками Мойкой, Фонтанкой и Крюковым каналом;

Измайловские роты – территория между Обводным каналом и Московским проспектом – 1-10-я Красноармейские улицы;

Семенцы – территория между Технологической площадью, Витебским вокзалом и Обводным каналом;

Промышленная часть – между Фонтанкой и Обводным каналом и к югу от Обводного канала, вблизи рек Екатерингофки и Таракановки.

История района неразрывно связана с историей российского флота. Здесь находились Гл. Адмиралтейство, Адмиралтейская верфь, Никольский Морской собор, храм "Спас-на-водах" (не сохр.). О морской истории р-на говорят названия улиц: Б. и М. Морская, Галерная, Лоцманская. Застройка района началась с 1704, когда были построены верфь и защищавшая ее Адмиралтейская крепость. К середине 18 века кварталы вдоль р. Нева, между Адмиралтейством и Галерным двором, а также Морской слободы (вдоль современной Б. Морской ул.) застроены каменными зданиями. В начале 19 века планировка

территории севернее Обводного канала приобрела современный вид. Во 2-й половине 19 в. в связи со строительством железных дорог сформировался "промышленный пояс" вдоль Обводного канала.

Архитектурный облик Адмиралтейского района сложился, в основном, к середине IX века. Здесь работали выдающиеся архитекторы: К. Росси, О. Монферран, Д. Кваренги, А. Штакеншнейдер, А. Захаров и многие другие. Ансамбли и отдельные памятники, созданные этими творцами, являются украшением города: Исаакиевский собор, Сенат и Синод, Новая Голландия, Юсуповский и Мариинский дворцы. Невозможно представить облик района без памятников монументальной скульптуры: Петру I, Николаю I, Н. А. Римскому-Корсакову, М. И. Глинке и др. Практически половина района вошла в охранную зону Петербурга.

Адмиралтейский р-н известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Знаменитый "Медный всадник" стал символом Петербурга.

На территории Адмиралтейского района расположены учреждения культуры и искусства: Консерватория им. Н.А. Римского-Корсакова; Театр оперы и балета (бывший Мариинский); Дворец просвещения; Центральный выставочный зал; Русское географическое общество; Музеи железнодорожного транспорта, связи, музыкальных инструментов; Дворцы и дома культуры и отдыха; Дома творчества художников, композиторов, архитекторов.

Границы

Адмиралтейский район Санкт-Петербурга - исторически сложившийся центр города, большая часть которого входит в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено. Граничит с Кировским районом по оси продолжения улицы Малой Митрофаньевской и по оси реки Таракановки, с Московским районом - по оси Обводного канала, с Фрунзенским – по оси Обводного канала, с Василеостровским – по оси Большой Невы, с Центральным районом - по Гороховой улице, Загородному проспекту, Звенигородской улице с выходом к Обводному каналу.

Транспортное обеспечение

В Адмиралтейском районе представлены все виды общественного транспорта.

Железнодорожный транспорт

На территории района расположены два ж/д вокзала: Витебский и Балтийский.

Станции метро

- Кировско-Выборгская линия (1) – «Технологический институт», «Балтийская», «Пушкинская»;
- Московско-Петроградская линия (2) – «Фрунзенская», «Сенная»;
- Правобережная линия (4) – «Спасская»;
- Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская», «Садовая», «Звенигородская».

Также в распоряжении жителей района наземный транспорт (троллейбусы, трамваи, автобусы, маршрутные такси).

Основные транспортные магистрали

Основные транспортные магистрали района: Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы, набережная Обводного канала.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали.

Основная проблема Адмиралтейского района как центра города – перегруженность автотранспортом: на главных магистралях района постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Московском, Загородном, Лермонтовском проспектах, Садовой, Гороховой улицах, набережной Обводного канала. Традиционно машины скапливаются в зоне мостов через Неву.

Экология района

Хотя Адмиралтейский район относится к промышленным, в последнее время экологическая ситуация в нем несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия, расположенные здесь, сократили объемы производства и не работают на полную мощность. Перегруженность транспортом центральных районов города плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух в районе крупных магистралей - Московского, Загородного, набережной Фонтанки, Обводного канала. Зеленых насаждений мало, здесь нет крупных парков. В районе располагаются сад Олимпия (между Клинским и Малодетскоевским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Жилой фонд

Адмиралтейский район – территория контрастов. Элитные апартаменты здесь соседствуют с ветхими коммунальными квартирами, а современные торговые комплексы – с полуподвальными рынками.

Адмиралтейский район - это преимущественно "петровская застройка". Некоторые здания почти ровесники города, поэтому в зону охраны исторических зданий вошла почти половина района. Жилой фонд района представлен 1850 жилыми домами, в которых, в свою очередь, насчитывается почти 49 000 квартир, из них 18 753 - коммуналки. Подавляющее большинство домов в районе (90%) - здания старого фонда (построены до 1917 г.), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. Немного домов "сталинского" типа (около 5%). В районе можно найти даже "хрущевки" (на Казанской улице). В части района между Большой Невой и Мойкой среди благоустроенных доходных домов много особняков и дворцов. В районе Коломны, Измайловских рот и Семеновцев преобладают однообразные в архитектурном отношении бывшие доходные дома с дворами-колодцами.

Территорию района по составу и качеству жилищного фонда можно условно разделить на четыре части. Элитная часть района - Адмиралтейская и Английская набережные, Большая и Малая Морские улицы, дома с видом на площадь Декабристов, Александровский сад и Исаакиевский собор. Здесь самые высокие цены на жилье в районе и в городе в целом.

Меньшим спросом пользуются квартиры на Английской набережной от моста Лейтенанта Шмидта до устья Адмиралтейского канала. На цены здесь влияет близость «Адмиралтейских верфей» – судостроительного завода и удаленность от центра.

К менее престижной, но не менее дорогой части района относятся дома с видом на Театральную площадь, Конногвардейский бульвар, Юсуповский сад, Никольскую площадь. Сюда же входят дома в

западной части набережной реки Фонтанки, дома с видом на Измайловский собор, здания с видом на Пионерскую площадь, на сад «Олимпия». В районе ТЮЗа есть несколько качественных «сталинских» домов.

По направлению на юг района от центра города престижность и качество жилья снижается. К малопрестижным кварталам относится район Красноармейских улиц, улицы от Рузовской до Бронницкой, Измайловский проспект, площадь Тургенева. Здесь много нерасселенных коммуналок.

Наименее престижная и дешевая часть Адмиралтейского района – кварталы вдоль Рижского проспекта и Курляндской улицы, набережной Обводного канала, улиц Витебской, Псковской, Лоцманской, набережной реки Пряжки. Квартиры здесь спросом почти не пользуются. Это окраинные территории Адмиралтейского района, значительно удаленные от центра и станций метро.

Строительство жилья в Адмиралтейском районе по сравнению с другими районами центра движется очень медленными темпами. Во многом это связано с высокой плотностью существующей застройки, а также с тем, что почти половина домов Адмиралтейского района охраняются КГИОПом. Это значительно затрудняет реконструкцию и новое строительство в этой части города. Строительство ведется, в основном, путем точечной застройки.

Наиболее мощное жилое строительство ожидается при развитии депрессивной территории южнее Обводного канала, так называемой Измайловской перспективы. В настоящее время в соответствии с ПЗЗ большая часть кварталов, которые будут здесь сформированы, предусматривает возведение жилья и соответствующей инфраструктуры – социальных, медицинских, образовательных учреждений, а также объектов коммерческой недвижимости.

Сейчас также ведутся работы по оптимизации использования площадей предприятием «Адмиралтейские верфи» – предусматривается освобождение территории Ново-Адмиралтейского острова, что уже заложено в Генплане. Здесь также будет разрешена жилая и деловая застройка.

Коммерческая недвижимость

По данным компании Vesar Commercial Property SPb, Адмиралтейский район занимает четвертое место в городе по количеству торговых и офисных площадей. Здесь немало ресторанов, кафе, развлекательных комплексов.

Сегодня на территории Адмиралтейского района действуют, по разным оценкам, от 17 до 36 бизнес-центров классов «А», «В+» и «В» с общим объемом предложения от 115 до 250 тыс. кв.м (около 10% всего качественного предложения в городе). При этом историческая часть района входит в тройку лидеров спроса, вслед за Центральным и Петроградским районами.

На территории района в настоящее время расположено три офисных здания, которые можно отнести к классу «А». Их общая площадь составляет почти 23,3 тыс. кв.м. Это «Дом белых ночей» (Малая Морская улица, д. 23), Volloev Centre (переулок Гривцова, д. 4), бизнес-центр «Платинум» (Большая Морская улица, д. 30), деловой центр Quattro Corti (ул. Почтамтская, д. 3-5) общей площадью 20 тыс. кв.м.

В районе действует 8 крупноформатных торговых комплексов (в т.ч. 1 гипермаркет) общей площадью почти 179,5 тыс. кв.м (арендопригодная – 99,1 тыс. кв.м). Это 4-5% всех современных торговых площадей города. При этом в районе можно выделить несколько торговых зон.

В первую очередь это территория вокруг Сенной площади, где расположены два крупных современных торговых комплекса, построенных «с нуля» в 2003-2004 годах, – «Пик» и «Сенная». Арендопригодные площади этих объектов составляют 16,5 тыс. и 30 тыс. кв.м, соответственно.

Другие крупные торговые центры расположены в районе ул. Марата и Звенигородской. В 2006 году на Звенигородской, д. 7 был введен в эксплуатацию ТРК «Планета-Нептун» общей площадью 28,8 тыс. кв.м (полезная – 11 тыс. кв.м). В мае 2010 года открылся ТЦ над вестибюлем станции метро «Звенигородская» (общая площадь 5,5 тыс. кв.м).

Еще одна торговая зона расположена в районе Балтийского вокзала и одноименной станции метрополитена (ТРК «Варшавский экспресс», а также гипермаркет «Лента», выходящие фасадами на наб. Обводного канала).

В сегменте гостиничной недвижимости Адмиралтейский район сегодня находится на втором месте по количеству отелей и номерному фонду, уступая только Центральному. В Адмиралтейском районе, по подсчетам аналитиков, сегодня расположено 10 качественных гостиниц (не считая мини-отели) с общим номерным фондом чуть более 2,9 тыс. номеров. Из них два отеля – уровня 5 звезд, пять гостиниц принадлежат классу 4 звезды и три гостиницы относятся к категории трехзвездочных.

В районе представлены такие крупные гостиничные операторы с мировой известностью, как Marriott International и Best Western International (США), Rocco Forte (Англия). Самый знаковый гостиничный объект района (и, пожалуй, всего города) – гостиница «Астория», принадлежащая последнему оператору.

В основном районные гостиницы размещены в восточной части, ближе к центру. Здесь же широко представлен сегмент мини-отелей. Среди строящихся в Адмиралтейском районе объектов стоит отметить пятизвездочную гостиницу Four Seasons на Исаакиевской площади (девелопер – Tristar Investment, номерной фонд – 186), апарт-отель от Ginza Project на Почтамтской улице, д. 3-5, mixed-use-проект с гостиничной функцией напротив Новой Голландии и др. В ближайшее время в районе также будут введены в строй отель «W hotel» от Starwood на Вознесенском проспекте, д. 6 (5 звезд, 120 номеров), гостиница Crowne Plaza от оператора Intercontinental на Садовой улице, д. 62 (4 звезды, 340 номеров). В 1 полугодии 2010 года был открыт четырехзвездочный отель (273 номера) Courtyard St. Petersburg Center West/Pushkin Hotel (Marriott) на набережной канала Грибоедова.

Промышленность

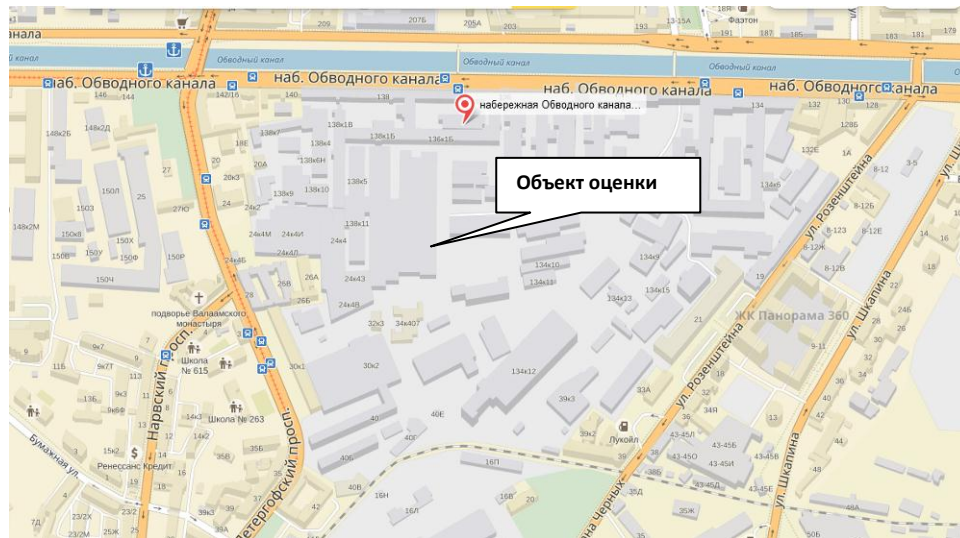
Адмиралтейский район не играет значительной роли в петербургской промышленности. Тем не менее, некоторые промышленные предприятия района являются ведущими в своей отрасли. Основные промышленные предприятия: судостроительный завод «Адмиралтейские верфи», текстильная фабрика «Веретено», объединение по производству резиновых изделий «Красный треугольник», пивоваренный завод «Степан Разин», «Метрострой», «Гознак» и др.

Наука и образование

Высшие учебные заведения: Технологическая академия, Университет путей сообщения, Архитектурно-строительный университет, Академия аэрокосмического приборостроения, Балтийский технический университет, Академия физической культуры им. П.Ф. Лесгафта, Высшее военно-морское училище и др.

Научно-исследовательские учреждения: НИИ растениеводства им. Н.И. Вавилова, НИИ защиты растений, НИИ метрологии им. Д.И. Менделеева, НИИ синтетического каучука им. Лебедева.

5.1.1. Локальное местоположение Объекта оценки



Границы и описание квартала

По градостроительной ситуации квартал местоположения Объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную в «красных линиях»: площадью Стачек, Старо-Петергофским проспектом, улицей Ивана Черных, улицей Розенштейна и набережной Обводного канала.

Внутри квартала Объект оценки расположен на территории бывшего завода «Красный треугольник». Квартал характеризуется производственно-складской и общественно-деловой застройкой.

В целом, уровень развития инфраструктуры в районе местоположения Объекта оценки может быть охарактеризован как средний.

Пешеходный доступ и доступ автомобильным транспортом к Объекту оценки осуществляется со стороны Старо-Петергофского проспекта и набережной Обводного канала через проходные.

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как нормальную. Объект оценки расположен на расстоянии 600 м от станции метро «Нарвская» и 1000 м от станции метро «Балтийская» (по данным интернет-сервиса Яндекс Карты). В непосредственной близости от Объекта оценки по Старо-Петергофскому проспекту проходят многочисленные маршруты общественного и коммерческого транспорта, связывающие район расположения Объекта оценки с другими районами города.

Движение большегрузного транспорта в районе местоположения Объекта оценки не ограничено. Парковка в непосредственной близости от Объекта оценки ограничена, осуществляется на прилегающей к корпусу территории.

Уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки может быть охарактеризован как низкий². Это

² В рамках настоящей работы применяется следующая градация уровня пешеходных потоков и проходимости:

"Низкий уровень" - объект нежилого фонда расположен в квартале с преимущественно жилой застройкой; расстояние от метро до объекта превышает 1000 м; ближайшая к объекту транспортная магистраль не является одной из основных транспортных магистралей района, отсутствие маршрутов общественного транспорта в квартале расположения объекта недвижимости; отсутствие в пешеходной доступности крупных торговых и офисных центров, учебных заведений, мест занятости;

"Средний уровень" - объект нежилого фонда расположен в квартале с жилой и общественно-деловой застройкой; расстояние от метро до объекта составляет от 500 до 1000 м; ближайшая к объекту транспортная магистраль является одной из основных

объясняется следующей особенностью местоположения: с одной стороны, Объект оценки расположен в шаговой доступности от метро и центров деловой активности соседнего Кировского района, с другой стороны, отсутствие жилой застройки и крупных торговых и офисных центров, учебных заведений, расположение на территории промзоны существенно ограничивают характер и состав пешеходных потоков вблизи Объекта оценки, который формируется, в основном, работниками близлежащих фирм.

Все вышеизложенные факторы были учтены Оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования объекта оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной стоимости.

Выводы

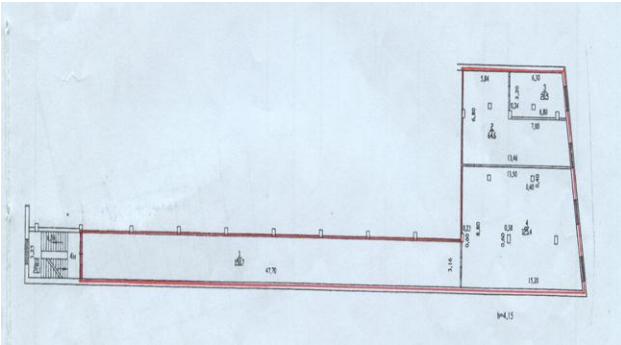
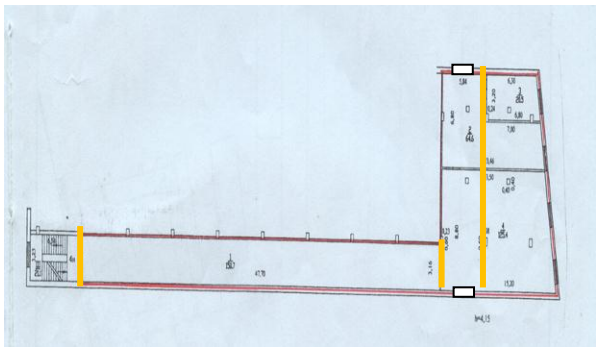
1. Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе города на границе с Кировским районом.
2. В районе расположения Объекта оценки действуют две станции метрополитена – «Нарвская» и «Балтийская», расположенные на расстоянии 600 м и 1000 м соответственно от оцениваемого объекта.
3. Состояние экологии в районе Старо-Петергофского проспекта - удовлетворительное.
4. Уровень развития социальной инфраструктуры – средний.
5. В окружении Объекта оценки преобладает производственно-складская застройка.
6. Доступность общественным и автомобильным транспортом – нормальная.
7. Место для парковки – на прилегающей территории.
8. Уровень проходимости характеризуется как низкий.

5.2. Описание объекта оценки

Характеристика	Описание / значение
Дата осмотра	23.09.2016 г.
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, кор. 72, лит. А, пом. 4Н
Описательный адрес	наб. Обводного канала, д. 134-136-138, кор. 72
Обременения объекта оценки	Не зарегистрировано
Описание здания	
Общая характеристика	Нежилое производственно-складское, офисное
Год постройки	Нет данных
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	5
Общая площадь здания, кв.м	Нет данных
Состояние здания	нормальное
Система доступа	Через проходную
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация

транспортных магистралей района, наличие маршрутов общественного транспорта в квартале расположения объекта недвижимости; отсутствие в пешеходной доступности крупных торговых и офисных центров, учебных заведений, мест занятости.

"Высокий уровень" - объект нежилого фонда расположен в квартале с жилой и общественно-деловой застройкой; расстояние от метро до объекта не превышает 500 м; ближайшая к объекту транспортная магистраль является одной из основных транспортных магистралей района, наличие большого количества маршрутов общественного транспорта в квартале расположения объекта недвижимости; наличие в пешеходной доступности крупных торговых и офисных центров, учебных заведений, мест занятости.

Возможность подъезда к зданию	Со стороны Старо-Петергофского проспекта, набережной Обводного канала
Наличие парковки	Ограниченная на прилегающей территории
Описание Объекта оценки	
Общая характеристика	Нежилое встроенное помещение
Текущее использование	складское
Количество и типы входов	1 общий через проходную
Ориентация окон	На территорию промзоны
Наличие витринного остекления	нет
Общая площадь, кв.м	361,2
Занимаемые этажи	3 этаж
Высота потолков, м	4,15
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация
<p>Соответствие фактической планировки данным технического плана</p>  <p>Рис. Планировка согласно выкопировке из поэтажного плана</p>	<p>Не соответствует. Выполнена перепланировка: изменена конфигурация ч.п. 2 и ч.п. 4 вследствие установки стены из пенобетона, выгораживающей в ч.п. 2 и ч.п. 4 отдельный проход, соединяющий корпуса 71 и 75. Для осуществления прохода между корпусами в ч.п. 2 и ч.п. 4 устроены дверные проемы. Закрыт доступ в ч.п. 1: 2 входа в ч.п. 1 (со стороны ч.п. 4 и со стороны внутреннего двора) забетонированы. В результате выполненной перепланировки ч.п. 1 не используется. Наружные границы объекта не изменились.</p>  <p>Рис. Фактическая планировка</p>

Описание состояния объекта оценки по элементам конструкции составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

Описание состояния объекта оценки	
Характеристика	Описание / значение
Пол	Бетонный, частично - линолеум
Потолок	Окраска
Стены	Окраска
Дверные проемы	наружные - металлические
Оконные проемы	Стеклопакеты
Санитарно-техническое оборудование	Установлено
Отопительные приборы	установлены

Помещение Объекта оценки находится в пригодном к использованию состоянии. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, Оценщик принял решение определить состояние помещения как «нормальное»³.

Ниже представлены фотографии Объекта оценки. Нумерация частей помещений (ч.п.) указаны согласно выкопировке из поэтажного плана.



Фото 1. Фасад здания корпус 72



Фото 2. Фасад здания корпус 71



Фото 3. Проход, проезд к Объекту оценки



Фото 4. Возможность парковки на прилегающей территории

³ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния помещений:

"Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).



Фото 5. Окружение Объекта оценки



Фото 6. Окружение Объекта оценки



Фото 7. Общий вход в здание расположения Объекта оценки



Фото 8. Общий вход в здание расположения Объекта оценки



Фото 9. Лифт в здании расположения Объекта оценки



Фото 10. Общий вход в объект оценки на 3-м этаже



Фото 11. Выгороженная в результате перепланировки часть ч.п.2 и ч.п. 4 (с устройством дверного проема в корпус 75)



Фото 12. Выгороженная в результате перепланировки часть ч.п.2 и ч.п. 4 (с устройством дверного проема в корпус 71)



Фото 13. Забетонированный проход в ч.п. 1



Фото 14. Ч.п. 1



Фото 15. Вход в используемое помещение - склад (часть ч.п.4 и ч.п. 2)



Фото 16. Помещение склада



Фото 17. Помещение склада



Фото 18. Помещение склада



Фото 19. Помещение склада



Фото 20. Ч.п. 3



Фото 21. Ч.п. 3



Фото 22. Типичное состояние оконных проемов Объекта оценки

Выводы:

- Объект оценки – встроенное нежилое помещение общей площадью 361,2 кв. м, расположенное в производственно-складском корпусе здания на территории бывшего завода «Красный треугольник».
- Объект оценки имеет общий вход через проходную;
- Оцениваемое помещение находится на 3-м этаже здания.

- Высота потолка – 4,15 м;
- На дату оценки часть Объекта оценки используется под склад, часть Объекта оценки не используется (ч.п. 1 – 150,7 кв.м);
- На дату осмотра используемая часть оцениваемого помещения пригодна к эксплуатации в соответствии с целью использования. Состояние помещения можно определить как «нормальное». Неиспользуемая часть оцениваемого помещения на дату осмотра не пригодна к эксплуатации ввиду отсутствия доступа, а также отсутствия у Оценщика разрешительных документов со стороны технических служб, службы пожарной безопасности, техники безопасности и т.д.

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

Рынки недвижимости функционируют под влиянием факторов различных групп, которые необходимо учитывать при оценке недвижимости. К таким факторам относятся: политические, экономические, социально-культурные, демографические и другие.

Ниже приведены краткие обзоры макроэкономической ситуации в России по итогам первого полугодия 2016 г., социально-экономические показатели развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области за тот же период.

6.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

ВВП

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Инвестиции

В 2016 году в рамках федеральной адресной инвестиционной программы (далее – ФАИП) без учета специальных работ, входящих в государственный оборонный заказ, предусмотрено строительство, реконструкция, в том числе с элементами реставрации, техническое перевооружение и приобретение 1 749 объектов, в том числе 1 483 объектов, находящихся в государственной собственности Российской Федерации, 17 объектов, находящихся в собственности акционерных обществ, и 249 объектов – в собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности.

Промышленное производство

По данным Росстата, промышленное производство выросло в I полугодии 2016 года на 0,4%, по сравнению с аналогичным периодом 2015 года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

Политика импортозамещения позитивно сказывается на динамике сельскохозяйственного производства. По данным Росстата, рост в данной отрасли в 1 квартале 2016 года составил 2,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Строительство

В строительстве ситуация остается драматичной, объем работ по виду деятельности «Строительство» сокращается уже четвертый месяц подряд (-9,7 %, г/г в июне), причем сезонно сглаженный индекс показывает аналогичную динамику ускоряющегося спада. Рецессия в отрасли все так же обусловлена низким внутренним, внешним и инвестиционным спросом.

Производство стройматериалов, в свою очередь, по большинству позиций замедлило падение: выпуск цемента снизился на 8,5 %, г/г, кирпича на 13,7 %, г/г, блоков на 4,3 %, г/г. Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов (стройматериалов) за I полугодие сократился на 10,5 %, а в июне на 3,0 %, г/г.

Потребительский рынок

Масштабы сокращения оборота розничной торговли остаются значительными: -5,7 % за первое полугодие, хотя в июне несколько уменьшились (-5,9 % в июне в годовом выражении против -6,1 % в мае).

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

В июне 2016 года оборот розничной торговли снизился на 5,9%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Наибольшее снижение за этот период отмечено по непродовольственным товарам – на 6,1 процента. По итогам июньских данных, необходимо отметить продолжающееся снижение темпов оборота розничной торговли, которое наблюдается с начала года.

Экспорт и импорт товаров

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г. снизился на 30,5 % до 105,6 млрд. долл. США, импорт – на 10,4 % до 64,1 млрд. долл. США.

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-июне 2016 г. снизился на 8,7 % по сравнению с январем-июнем 2015 г. и составил 74,2 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 15,3 % до 9,4 млрд. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. увеличилась на 0,8 процентных пункта до 88,8 %, доля стран СНГ соответственно уменьшилась до 11,2 процента

В июне 2016 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья и по сравнению с маем 2016 года увеличился на 11,1 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви увеличился на 42,5 %, машиностроительной продукции – на 12,7 %, химической продукции – на 8,8 %, а ввоз продовольственных товаров и сырья для их производства сократился на 8,8 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

Инфляция

Инфляция на потребительском рынке в первом полугодии 2016 года составила 3,3% (годом ранее потребительские цены выросли на 8,5%). За годовой период рост цен замедлился до 7,5% с 12,9% в декабре

2015 года. Проведенный анализ показал, что основными факторами умеренного роста потребительских цен в первом полугодии стали: низкий потребительский спрос, рост производства отдельных продовольственных товаров, а также укрепление рубля с марта 2016 года. В июне рост потребительских цен сохранился на уровне апреля – мая и составил 0,4 процента.

Структура инфляции в январе-июне 2016 года претерпела изменения. Основной вклад (1,39 п.п.) в рост потребительских цен за этот период внесло удорожание непродовольственных товаров на 3,8% вследствие «догоняющего» роста цен.

Доля продовольственных товаров в инфляции снизилась до 37% (1,22 п.п.) с 47% (4,02 п.п.) годом ранее вследствие более умеренного роста цен, сдерживаемого низким спросом на фоне роста предложения. Рост цен на услуги на 2,7% внес в инфляцию 0,69 п.п. или 21 процент.

Рынок труда и денежные доходы населения

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

По предварительной оценке Росстата, объем денежных доходов населения за I полугодие 2016 г. составил 24757 млрд. рублей с ростом относительно I полугодия 2015 г. на 2,5 процента. Денежные расходы и сбережения за январь-июнь текущего года сохранились практически на уровне соответствующего периода 2015 года и составили 24759,6 млрд. рублей.

Уровень регистрируемой безработицы в целом по стране в июне 2016 г. составил 1,3 % численности рабочей силы.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Федеральный бюджет

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-июне текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1514,95 млрд. руб., или 3,95% ВВП против 797,66 млрд. руб. (2,1% ВВП) за аналогичный период годом ранее.

При этом доходы бюджета составили 5867,13 млрд. руб., или 15,25% ВВП (6620,87 млрд. руб., или 17,7% ВВП в январе-июне 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 7382,08 млрд. руб., или 19,2% ВВП против 7418,53 млрд. руб. (19,8% ВВП) за первые шесть месяцев предыдущего года.

Финансовый рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе текущего года, обусловленного снижением мировых цен на нефть и действием внутренних факторов, с середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, и волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

В июне 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться, несмотря на отсутствие роста нефтяных котировок по итогам месяца.

По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля.

Демография

По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2016 г. составила 146,6 млн. человек. С начала года число жителей России возросло на 74,1 тыс. человек, или на 0,05 % (на соответствующую дату предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 13,7 тыс. человек, или на 0,01 процента).

6.2. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности составил в январе-июне 2016 года 1136 млрд. рублей, что в действующих ценах на 5% больше соответствующего периода предыдущего года, в Ленинградской области, соответственно, 450 млрд. рублей и на 111,5 % больше января-июня 2015 года.

С начала текущего года в Санкт-Петербурге и Ленинградской обл., отмечалось увеличение объемов промышленного производства по сравнению с январем-июнем 2015 года, соответственно на 2,7% и 5,8%.

В Санкт-Петербурге рост отмечался во всех видах промышленности, в Ленинградской области рост – только в обрабатывающих производствах – на 10,2%.

Строительство

В первом полугодии 2016 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось увеличение объемов работ по виду деятельности «строительство». В городе выполнено работ на 168,5 млрд. рублей, что на 3,0% больше по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, в Ленинградской области – 32,4 млрд. руб., что на 3,4% больше чем в I полугодии 2015 года.

Объем введенных жилых домов в Санкт-Петербурге был на 12% меньше, чем в январе-июне 2015 года и составил 1272 тыс. кв. м общей площади (22,6 тыс. квартир).

В Ленинградской области объем введенного жилья уменьшился на 1,6% по сравнению с январем-июнем 2015 года и составил 1332 тыс. кв. м (27,1 тыс. квартир).

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в I полугодии 2016 года составил 33,2 млрд. рублей и по сравнению с I полугодием 2015 годом увеличился на 2,9% (в первом полугодии 2015 года прирост составлял 1,0%).

Транспорт и связь

В Санкт-Петербурге объем перевозок грузов увеличился на 2,8% по сравнению с I полугодием 2015 года. Всеми видами транспорта (кроме железнодорожного и трубопроводного) перевезено 7,8 млн тонн грузов, в том числе автомобильным транспортом – 3,1 млн. тонн, что на 8,1% больше, чем годом ранее.

В Ленинградской области объем перевозок грузов составил 5,1 млн. тонн и снизился на 0,6% по сравнению с 1 полугодием 2015 года. Автомобильным транспортом за шесть месяцев 2016 года перевезено 4,1 млн. тонн грузов, что на 12,1% больше, чем в январе-июне 2015 года.

Потребительские цены и инфляция

В 1 полугодии 2016 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге – до 103,3% в Ленинградской области – 103,9 %, что значительно ниже показателей I полугодия 2015 года (109,3% и 109,0% соответственно).

Наиболее значительно (среди трех основных групп товаров и услуг) как в городе, так и в области подорожали продовольственные товары: в Санкт-Петербурге – на 4,2%, в Ленинградской области – на 4,7%, однако это почти в три раза ниже темпов прироста цен в I полугодии 2015 года.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в ценах июня 2016 года составила в Санкт-Петербурге - 14903 рублей 05 копейки, в Ленинградской области – 14376 рублей 08 копеек. По сравнению с декабрем 2015 года стоимость набора выросла в городе на 2,5%, в области – на 2,6%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге и Ленинградской области оставался ниже (на 2,0%) показателя января-июня 2015 года, составив 579 млрд. руб.

В Ленинградской области, напротив, оборот розничной торговли увеличился на 0,3% по сравнению с I полугодием 2015 года и составил 160 млрд. руб.

В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары- 62% (в январе-июне 2015 года – 63%), в области их доля составляла 48% (против 50% годом ранее).

Бюджет

На 1 июня 2016 года, по данным комитета финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно, 29,1 млрд. руб. и 17,4 млрд. руб.

Доходы бюджетов города за январь-май 2016 года составили в городе 194,8 млрд. рублей, что на 6,9% больше, чем за январь-май 2015 года, в области – 59,3 млрд. рублей, что на 7,1% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Расходы бюджета по сравнению с январем-маем 2015 года в Санкт-Петербурге увеличились на 15,1%, в Ленинградской области – увеличились на 7,5% и составили, соответственно, 165,7 и 41,8 млрд. рублей.

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы населения с учетом индекса потребительских цен в январе – мае 2016 года в Санкт-Петербурге снизились на 3,9% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, в Ленинградской области – увеличились на 0,3%.

В январе-мае 2016 года рост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 109,0%, в Ленинградской области – 105,9 % к уровню января-мая 2015 года.

Реальная заработная плата в городе выросла на 1,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в области - сократилась на 2,4%, в аналогичном периоде прошлого года отмечалось снижение, как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области на 7,5%.

Среднемесячная заработная плата, начисленная работнику за май 2016 года составила в Санкт-Петербурге 47,370 тыс. руб., в области – 36,033 тыс. рублей.

В июне 2016 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и области, как и год назад, был ниже среднероссийского (1,2%) и составил на конец июня 2016 года как в Санкт-Петербурге, так и области по 0,4% экономически активного населения каждого из субъектов Федерации.

Демография года

По предварительной оценке, численность постоянного населения на 1 июня 2016 года составила в Санкт-Петербурге 5 млн. 244 тыс. человек, в Ленинградской области - 1 млн. 785 тыс. человек.

7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

7.1. Общая характеристика и тенденции⁴

По предварительным оценкам JLL, в четвертом квартале 2015-го объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил \$600 млн., снизившись на 47% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. В целом объем инвестиций сократился на 38% — до \$2,3 млрд. (это самая скромная цифра за последнее десятилетие).

В основном инвесторов привлекает только московская коммерция: в столице совершено около 92% всех сделок. Доля петербуржцев в общем объеме инвестиций составляет всего около 4%.

Основной спрос на встройки по-прежнему формируют операторы продуктовых магазинов, а также владельцы кафе и ресторанов.

Срок экспозиции объектов значительно увеличился и может составлять от четырех месяцев до полугода, а если ценник завышен, и того дольше.

Переговорный процесс по сделкам аренды занимал в два-три раза больше времени, чем год ранее. Собственники готовы подписывать контракты на 5 или 10 лет, но арендаторы идут на сделку только в тех случаях, если предусмотрена индексация — на уровне инфляции или процентов с товарооборота. Если же в договоре фигурируют конкретные цифры (например, 5–7% в год), это становится спорным вопросом в ходе переговоров.

Инвесторы (как местные, так и московские) готовы рассматривать сделки по приобретению помещений, если срок окупаемости не превышает 10 лет, но таких ликвидных вариантов на рынке немного. Некоторые собственники встроек, зависших в листингах аренды дольше, чем на полгода, выставили объекты на продажу. Но, как правило, такие помещения имеют конструктивные проблемы либо расположены не в самом проходном месте. Бюджеты покупок могут варьироваться от 30 млн. до 200 млн. рублей.

Первое полугодие 2016 года не принесло каких-либо потрясений рынку коммерческой недвижимости Петербурга. Большая часть введенных в эксплуатацию новых объектов оказалась занятой еще на стадии их строительства. Ставки аренды демонстрируют стабильность, ротация арендаторов — умеренность. Общий уровень вакансий во всех сегментах — офисах, торговли и складах — достаточно низкий, но в то же время позволяет пока выбрать наиболее ликвидные объекты.

7.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Петербургская логистика второй год подряд тяготеет к строительству под заказ. Так, по оценкам Colliers International, на рынке складской недвижимости объем нового строительства в первом полугодии 2016 года достиг 133 000 кв.м (восемь объектов), из них 81% — это объекты built-to-suit, реализованные в большинстве своем «А Плюс Девелопмент» и «Армада Парк».

Свободными остаются порядка 150 000 кв.м качественных площадей (около 5,9% от общего объема). Суммарный объем сделок в складском сегменте класса А и В составил около 50 000 кв.м. Основной спрос формируют по-прежнему ритейлеры, подрос интерес к аренде и со стороны производственных компаний, арендующих или покупающих объекты площадью до 5 000 «квадратов» (пищевая отрасль,

⁴ <http://www.guion.spb.ru/>

производство мебели, одежды и пр.). Одна из самых крупных последних сделок – аренда логистической компанией 7800 кв.м в комплексе Nordway Logistics Park.

Средняя ставка аренды на складские площади составляет 4200 руб./кв.м в год. Согласно отчету Maris, в складских контрактах распространены сейчас три основных варианта коммерческих условий. Около 20% собственников складов включают в арендную ставку все расходы (НДС, эксплуатационные и коммунальные платежи). В таком случае средняя запрашиваемая ставка по городу составляет 500 рублей/кв.м в месяц. Примерно 8% арендодателей, в первую очередь – это иностранные девелоперы, по-прежнему работают со ставками по системе triple net и в среднем они составляют 350 рублей/кв.м в месяц. Оставшиеся две трети собственников подходят к расчетам более гибко: например, все или определенную часть коммунальных расходов арендаторы оплачивают самостоятельно по фактическому потреблению.

Рынок спекулятивных складов, соглашаются в JLL, еще имеет запас вакантных площадей и пока не достиг критической минимальной отметки, поэтому во многих случаях арендаторы могут настаивать на своих условиях.

На рынке продаж компания Blackstone приобрела складской комплекс «PNK Шушары 2» (41 300 кв.м). Фирма «Модуль» закрыла сделку по покупке терминального комплекса в Шушарах, ранее принадлежавшего группе «Евросиб» (30 000 кв.м).

Рынок встроенных помещений производственно-складского назначения

Примерная классификация складских помещений в Петербурге

Класс	Основные параметры	Диапазон ставок аренды, руб./кв.м в мес.
A	Новое одноэтажное здание, потолки от 8 метров, крупные блоки от 2000-2500 кв.м, ровный пол с антипылевым покрытием, автоматические системы видеонаблюдения, пожарной сигнализации и пожаротушения, температурного режима, тепловые завесы на воротах, автоматизированные гидравлические пандусы, централизованная система вентиляции, наличие офисов при складе, оптоволоконные коммуникации, территория для парковки и маневрирования большегрузных фур, хороший подъезд к магистралям.	350-550
B	Капитальное здание (одно- и многоэтажное), потолки от 4,5-5 метров, пол – асфальт или бетон без покрытия, температурный режим – 10-18°C, грузовые лифты, охрана по периметру и видеонаблюдение на въезде, пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения, разгрузочный пандус, офисы при складе, телекоммуникации.	300-490
C	Производственный цех или утепленный ангар, высота потолков от 3,5 до 18 метров, температура зимой – 8-15°C, пол – асфальт, бетонная плитка, бетон без покрытия, ворота на нулевой отметке, коммуникации.	210-450
D	Подвалы в домах, бывшие объекты ГО, отдельные нежилые постройки в жилых кварталах, неотапливаемые производственные помещения или ангара, возможно электричество.	150-350

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений производственно-складского назначения являются:

- транспортная доступность;
- условия подъезда грузового транспорта;
- состояние здания;
- характеристика входов в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;

- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25

Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	269	133 - 532	51 621	20 812 - 67 941
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	370	177 - 995	32 675	9 806 - 56 354
Периферийные районы (Колпинский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	326	240 - 463	24 760	6 403 - 41 603

Источник: ГУИОН

В мае 2016 года ГУП «ГУИОН» провело очередной опрос (проводился с февраля 2009 года по март 2011 года ежемесячно, с мая 2011 года – ежеквартально) риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений. Исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца ноября 2015 года по конец мая 2016 года.

Ниже представлены результаты последнего опроса.

Показатель	Аренда			Продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	98,8	98,0	96,8	98,4	98,3	97,8
Объем предложения	102,3	102,8	98,2	100,1	101,6	102,0
Объем спроса	99	94,1	97,5	101,9	99,1	97,2
Скидка на предложение	8,5	9,6	9,6	7,1	9,6	13,0
Количество сделок	98,9	96,2	96,4	101,1	99,5	97,3
Прогноз уровня цен на конец мая 2016 года	98,9	98,7	97,7	99,1	99,1	98,0

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца февраля 2016 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложения (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец мая 2015 года. Прогнозные значения цен на конец августа 2016 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец мая 2016 года, которые приняты за 100%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в 3 квартале 2015 года в Санкт-Петербурге составила 9,76% (по данным ГУП «ГУИОН»)⁵.

Выводы

- Дисконт при заключении договора с арендатором и покупателем встроенного помещения производственно-складского назначения на конец мая 2016 года в среднем составил, соответственно, 9,6% и 13,0%.
- Базовая ставка капитализации данного сегмента складской недвижимости в 3 квартале 2015 года в Санкт-Петербурге составила 9,76%.

⁵ http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- *юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- *финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

При проведении анализа учитывалось типичное использование аналогичных нежилых встроенных помещений в ближайшем окружении, а именно - офисное, торговое и производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также, исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования:

- офисное;
- торговое;
- производственно-складское.

Физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Для Объекта оценки физически возможен любой из трех рассматриваемых вариантов использования.

Правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, офисного, торгового и производственно-складского.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю, офис или склад являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая	<ul style="list-style-type: none"> – расположение в пешеходной доступности от метро; 	<ul style="list-style-type: none"> – доступ через проходную; – отсутствие отдельного входа; – отсутствие витринных окон; – состояние внутренней отделки не соответствует требованиям, предъявляемым к торговым объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; – и др.
офисная	<ul style="list-style-type: none"> – расположение в пешеходной доступности от метро; – ограниченные места для парковки; 	<ul style="list-style-type: none"> – доступ через проходную; – планировка не соответствует оптимальной для размещения офиса; – состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений не соответствует требованиям, предъявляемым к офисным объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; – и др.
производственно-складская	<ul style="list-style-type: none"> – хорошая транспортная доступность; – расположение на территории с производственно-складскими объектами; – расположение в производственно-складском здании; – наличие грузового лифта; – наличие условий для подъезда грузового транспорта; – удобная планировка для размещения производственно-складского объекта; – и др. 	<ul style="list-style-type: none"> – расположение на 3-м этаже здания;

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений объекта под производственно-складскую функцию.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является производственно-складское использование.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости используются три подхода:

- затратный
- сравнительный
- доходный

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) все три подхода к оценке. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа (согласования) результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

9.1. Выбор и обоснование подходов к оценке

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет стоимости недвижимости затратным методом основывается на следующем постулате: благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным методом, в данном случае может быть получена как сумма стоимости права долгосрочной аренды земельного участка и стоимости права собственности на улучшения (здание).

Процедура оценки затратным методом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет величины затрат на строительство объекта.
2. Определение величины прибыли предпринимателя.
3. Увеличение величины затрат на строительство объекта на величину предпринимательского дохода.
4. Определение величины накопленного износа объекта (состоящего из физического, функционального и износа внешнего воздействия).
5. Уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа для получения остаточной стоимости здания.

6. Увеличение полученной стоимости здания за счет стоимости прав на земельный участок.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода через ее удельные показатели, при оценке встроенных помещений приводит к значительной погрешности. Погрешность вызвана тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений. Помимо этого применение затратного подхода возможно при наличии большого количества различного рода информации по зданию (технический паспорт на здание, экспертиза технического состояния, поэтажные экспликации, ведомость помещений и т. д.), которая была предоставлена Оценщику не в полном объеме. На основании вышеизложенного Оценщик отказался от применения затратного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках данной оценки сравнительный подход использовался в полном объеме.

Элементы сравнительного подхода применялись в Отчете в рамках доходного подхода (при определении вероятной арендной ставки за 1 кв. м площади).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках данной оценки доходный подход использовался в полном объеме.

Описание каждого подхода, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах Отчета.

9.2. Сравнительный подход

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.

2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.

3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав прав на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- состояние рынка,
- местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- характер использования,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

1. Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.

2. При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».

3. Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

- во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в произвольном порядке.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются количественные методы: анализ пар данных, анализ групп данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, анализ чувствительности и др. Количественные методы анализа основаны на использовании математики.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются качественные методы расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок или метод интервью.

На современном этапе развития оценочной деятельности все чаще применяется статистический анализ рыночных данных, в частности, регрессионный анализ. Этот метод позволяет получить достаточно

убедительные результаты. Существенным ограничением в применении регрессионного анализа является количество данных об объектах аналогах - их число должно превышать число факторов сравнения в 5-7 раз.

При ограниченном количестве данных об аналогичных объектах корректное применение статистических методов становится проблематичным. В этом случае применяются другие более или менее формализованные техники к расчету поправок, учитывающие различия между объектом оценки и аналогами.

Методы, базирующиеся на математическом аппарате матричной алгебры, не требуют значительного количества объектов-аналогов, но предполагают обязательный анализ степени существенности отличий между объектом оценки и аналогами.

В данном отчете, исходя из небольшого объема выборки аналогов, для расчета стоимости объекта оценки был использован метод, основанный на матричной алгебре (метод весовых коэффициентов, на основе нормирования расстояний в пространстве ценообразующих факторов).

Исходная информация для расчета

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже коммерческой недвижимости выбираются объекты, наиболее близкие по характеристикам к Объекту оценки в соответствии со следующим алгоритмом:

- выбираются объекты-аналоги с аналогичным с объектом оценки наиболее эффективным использованием;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты, наиболее близкие к объекту оценки по значениям ценообразующих факторов объектов-аналогов и схожие по местоположению.

Ниже представлена таблица объектов-аналогов:

№	Адрес	Предложение / сделка	Назначение помещения	Текущее использование	Общая площадь, кв.м.	Тип входа	Этаж расположения	Наличие лифта	Высота помещения	Наличие коммуникаций	Состояние	Расстояние от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.
Объект оценки	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134-136-138	Сделка	складское	складское	361,2	1 общ. через проходную	3 в 5	есть	4,15	все	норм	"Нарвская", 600	?	?
Аналог 1	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134	Предложение	универс	не используется	1000	1 отд со двора	1-5	есть	3,3	все	требуется ремонт	"Балтийская", 570	25 000 000	25 000
Аналог 2	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134-136-138	Предложение	офисное	Офис	1095	общ. С ул.	2 в 4	есть	3	все	норм	"Балтийская", 570	29 650 000	27 078
Аналог 3	Кировский р-н, Автовская ул., д. 14	Предложение	Склад, бытовые услуги	складское	92	отд. Со двора	подвал	-	2,4	все	норм	"Автово", 410	2 900 000	31 522
Аналог 4	Кировский р-н, Возрождения ул., д. 19	Предложение	Производство, Склад, Магазин, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги	Офис	96	общ. Со двора	подвал	-	2,4	все	требуется ремонт	"Кировский завод", 680	2 700 000	28 125
Аналог 5	Адмиралтейский р-н, Измайловский пр., д. 11	Предложение	производство-склад	не используется	191,00	отд.со двора	подвал	-	2,1	все	ведется ремонт	"Технологический институт", 680	4 190 000	21 937

№	Адрес	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Агент	Источник информации
Объект оценки	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134-136-138	?	?	-	-
Аналог 1	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134	25 000 000	25 000	Маттис, +7 931 303-66-83	http://www.emls.ru/fullinfo/5/611139.html
Аналог 2	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134-136-	29 650 000	27 078	Итака, +7 812 777-11-33	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700000481.html

	138				
Аналог 3	Кировский р-н, Автовская ул., д. 14	2 900 000	31 522	частное, +7 921 964-76-24	http://www.emls.ru/fullinfo/5/673338.html
Аналог 4	Кировский р-н, Возрождения ул., д. 19	2 700 000	28 125	Ярмарка Недвижимости, +7 812 950-68-98	http://www.emls.ru/fullinfo/5/639359.html
Аналог 5	Адмиралтейский р-н, Измайловский пр., д. 11	4 190 000	21 937	Квартиры Санкт-Петербурга, +7 921 334-62-60	http://www.emls.ru/fullinfo/5/659759.html

Примечания:

**Более подробная информация об объектах аналогах, в т.ч. распечатки интернет-страниц, представлена в приложении Отчета*

** По данным риэлторов, информация, указанная в листингах на интернет сайтах не является публичной офертой, а представлена исключительно для ознакомления.*

**Вся информация актуализирована Оценщиком путем телефонного опроса и может отличаться от той, что выложена на публичный доступ на специализированных интернет сайтах (bn.ru, emls.ru и др.).*

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на недвижимость. Так как в данном отчете рассматривается право собственности на объект оценки, то корректировка на набор прав на недвижимость равна нулю.

Корректировка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита). В данном случае объект оценки рассматривается вне рамок каких-либо финансовых схем. При анализе данных, полученных в результате обзвона представителей продавцов, различия в условиях финансирования для выявленных аналогов и объекта оценки не выявлены, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на дату сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату предложения связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все подобранные объекты аналоги выставлены на продажу на дату оценки, поэтому корректировка на дату предложения не проводилась.

Корректировка на условия сделки/предложения. В отношении всех объектов-аналогов в расчетах использована цена предложения, в связи с этим требуется проведение корректировки на торг.

Как правило, на рынке недвижимости продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные скидки.

Принимая решение о величине корректировки «на торг», Оценщик учитывал предполагаемое использование результата оценки - установление стоимости в ходе процедуры банкротства.

Согласно результатам опроса в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.2016 г.)⁶, значение скидки на предложение при продаже складской недвижимости (класс С и прочее, встроенные помещения) в Северо-Западном регионе РФ в верхней границе интервала (рекомендованном для принятия) находится в диапазоне от 20% до 60%.

⁶ Опубликованы на сайте Ассоциации Банков Северо-Запада: http://nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518.

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2016 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0	15	7	5	5	50	21	23	14	14
Земельные участки (зона ЖД)	0	15	9	10	5	50	26	25	17	16
Земельные участки (зона Д)	0	15	11	10	10	50	29	30	20	22
Земельные участки (зона ПД)	0	30	13	13	20	50	32	30	23	23
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	30	20	20	30	90	46	50	33	33
Жилые дома с земельными участками	3	15	9	10	5	40	24	25	17	17
Садовые дома с земельными участками	3	15	10	10	5	40	26	30	18	17
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	20	10	10	10	40	27	30	18	18
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	25	11	10	15	60	29	25	20	20
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	20	11	10	10	45	28	28	19	19
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	25	12	10	15	60	29	25	20	20
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	20	10	10	10	40	27	30	19	19
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	25	11	10	10	60	29	25	20	20
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	20	11	10	10	45	28	30	20	20
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	25	11	10	10	60	29	25	20	20
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	5	20	11	10	15	40	30	30	20	20
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	5	30	13	13	20	60	32	30	23	20
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	20	12	13	15	45	31	30	22	22
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	30	13	10	20	60	31	30	22	20
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	5	20	14	14	15	45	33	35	24	25
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	5	30	14	13	20	40	32	30	23	23

Оценщик считал адекватной условиям рынка корректировку в размере 40%.

Ниже представлена таблица корректировок по первой группе элементов сравнения.

№	Стоимость, руб./кв.м	Состав передаваемых прав	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м	Условия финансирования	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м	Дата предложения (сделки)	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м	Условия предложение/сделка	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м
Объект оценки	?	-	-	-	-	-	-	-	-
Аналог 1	25 000	0,00%	25 000	0,00%	25 000	0,00%	25 000	-40,00%	15 000
Аналог 2	27 078	0,00%	27 078	0,00%	27 078	0,00%	27 078	-40,00%	16 247
Аналог 3	31 522	0,00%	31 522	0,00%	31 522	0,00%	31 522	-40,00%	18 913
Аналог 4	28 125	0,00%	28 125	0,00%	28 125	0,00%	28 125	-40,00%	16 875
Аналог 5	21 937	0,00%	21 937	0,00%	21 937	0,00%	21 937	-40,00%	13 162

Далее Оценщиком был проведен анализ выборки объектов-аналогов. Наличие проверки на нормальность распределения исходных данных в условиях малого объема выборки подтверждает надежность итоговых результатов расчета стоимости.

Анализ выборки рыночных данных

Предварительная проверка малой выборки рыночных данных

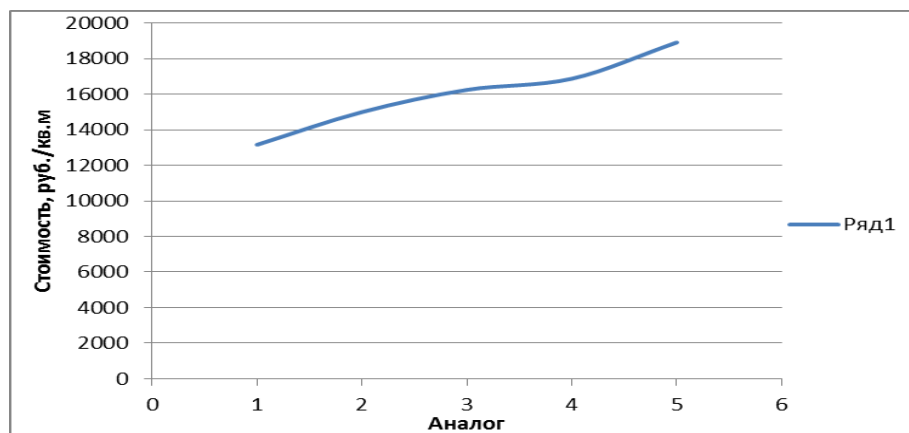
В рамках проверки гипотезы о нормальности распределения имеющейся выборки выделяют два этапа: отсева грубых погрешностей – аномальных, резко выделяющихся данных, наличие которых может существенно ухудшить статистические оценки результирующего значения стоимости, и собственно проверка на нормальность распределения выборки, полученной в результате отсева⁷.

Появление резко выделяющихся наблюдений может быть вызвано прямой ошибкой или существенным искажением стандартных условий сбора статистических данных, при котором однородность выборки нарушается. Чаще всего речь может идти о наличии в выборке рыночных данных, принадлежащих другому, как правило, смежному сегменту рынка (другому классу объектов, и др.).

Известен ряд методов отсева грубых погрешностей для выборок объемом $n \geq 3$. Общим моментом для всех методов является построение вариационного ряда $x_{(1)} \leq x_{(2)} \leq \dots \leq x_{(n)}$ по имеющейся выборке значений x_1, x_2, \dots, x_n . Затем вычисляются значения специфических для каждого метода статистик, которые сравниваются с соответствующими критическими значениями.

Далее представлены результаты расчетов и графическое изображение выборки.

Первичный вариационный ряд	
№ п/п ⁸	Стоимость 1 кв. м, руб.
	Y
1	13162
2	15000
3	16247
4	16875
5	18913



⁷ С.В. Грибовский, Н.П. Баринев, И.Н. Анисимова «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», «Вопросы оценки», №1 2002 г.

⁸ В порядке возрастания арендной ставки

Графическое представление выборки не указывает на явное наличие выброса. Следовательно, все объекты-аналоги проверяются на соответствие нормальному закону распределения.

Проверка нормальности распределения

Так как объем выборки не большой, Оценщик воспользовался приближенными методами проверки нормальности распределения – это проверка по коэффициенту вариации, по критерию среднего абсолютного отклонения и по размаху варьирования.

Предварительно были рассчитаны основные статистические характеристики выборки:⁹

Описательная статистика	
Среднее	16039,4
Стандартная ошибка	958,0888581
Медиана	16247
Стандартное отклонение	2142,351815
Дисперсия выборки	4589671,3
Экссесс	0,212232857
Асимметричность	-0,026476022
Интервал	5751
Минимум	13162
Максимум	18913
Сумма	80197
Счет	5
Уровень надежности(95,0%)	2660,08112

Проверка по коэффициенту вариации

Проверку гипотезы о нормальном законе распределения, как правило, начинают с вычисления коэффициента вариации по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{Y}} \times 100\%,$$

где: в числителе - стандартное отклонение; в знаменателе – выборочное среднее.

Если значение коэффициента вариации превышает 33%, то гипотеза о нормальном распределении данных выборки не подтверждается. При этом дальнейшую проверку по другим критериям проводить уже нецелесообразно. Если же условие выполняется, необходимо продолжить проверку по остальным критериям.

Коэффициент вариации в нашем случае равен 13,36%.

Полученное значение коэффициента вариации меньше 33%, следовательно, согласно данному критерию, распределение может считаться нормальным и проверку можно продолжить далее.

Проверка с помощью критерия среднего абсолютного отклонения

Для не очень больших выборок ($n \leq 120$) используют показатель CAO (среднее абсолютное отклонение), определяемый как:

$$CAO = \frac{\sum_{i=1}^n |Y_i - \bar{Y}|}{n}$$

⁹ Описательная статистика анализа данных Microsoft Excel

Известно, что для теоретического нормального распределения отношение CAO/σ (σ^2 – дисперсия теоретического распределения) равно $\sqrt{2/\pi}$. Для выборки, имеющей приближенно нормальный закон распределения, должно выполняться соотношение $\left| \frac{CAO}{\sigma} - \sqrt{\frac{2}{\pi}} \right| < \frac{0,4}{\sqrt{n}}$ или, в численном виде: $\left| \frac{CAO}{\sigma} - 0,7979 \right| < \frac{0,4}{\sqrt{n}}$.

Рассчитав модуль разности каждого значения Y и среднего по описательной статистике, находим сумму полученных значений и находим среднее абсолютное отклонение. Далее проверяем выполнение соотношения.

В данном случае для выборки из 5 значений неравенство принимает вид: $0,066 < 0,178$ – неравенство справедливо, следовательно, согласно данному критерию, выборка удовлетворяет требованиям нормального распределения.

Проверка по размаху варьирования

Данная проверка может быть проведена для широкого класса выборок с объемом $3 \leq n \leq 1000$.

Размах варьирования R рассчитывается как разность между наибольшим и наименьшим элементами в выборке, или в терминах построенного по выборке Y_1, Y_2, \dots, Y_n вариационного ряда $Y_{(1)} \leq Y_{(2)} \leq \dots \leq Y_{(n)}$: $R = Y_{(n)} - Y_{(1)}$.

Рассчитывается критериальное отношение $\frac{R}{\sigma}$, которое сопоставляется с критическими значениями верхней и нижней границ для различных уровней значимости. Если рассчитанное отношение лежит в пределах границ, гипотеза о нормальности распределения принимается, если же оно меньше нижней границы или больше верхней – гипотеза отвергается. Для уверенного принятия решения о нормальности данных можно ограничиться выполнением условия на 5%-ном уровне значимости ($p=0,05$), если гипотеза нормальности подтверждается всеми остальными критериями.

Для исследуемой выборки значение соотношения $\frac{R}{\sigma}$ равно 2,684.

По табл.72 «Критические границы отношения R / s » (Л.Закс «Статистическое оценивание», стр. 299) при выборке объемом 5 аналогов и уровне значимости 0,05 получаем границы интервала $2,15 \div 2,753$. Полученное в результате проверки отношение 2,684 лежит внутри данного интервала. Следовательно, по критерию размаха варьирования гипотеза о нормальности распределения может быть принята.

Таким образом, по всем трем критериям гипотеза о нормальном виде закона распределения исследуемой случайной величины подтвердилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения Оценщик использовал показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

Характеристики (признаки) объектов недвижимости, выступающие в роли ценообразующих факторов, могут иметь разнообразную природу. Часть из них являются количественными характеристиками

(общая площадь помещения), другие - носят качественный характер (местоположение, этажность, количество и тип входов, состояние и т.п.).

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов было отдано предпочтение следующим характеристикам:

№	Показатель
1	Площадь помещения
2	Этаж расположения
3	Тип входа
4	Состояние помещения

Для компактности записи условия качественных факторов были приведены в количественный вид с помощью процедуры оцифровки, т.е. путем присвоения их значениям некоторых числовых меток¹⁰.

При оцифровке качественных признаков градации упорядочены в соответствии с существующим на рынке увеличением цены встроенных торговых помещений в зависимости от их параметров.

Если порядковый признак имеет более двух градаций, то при оцифровке существенным оказывается соотношение расстояний между соседними метками. В то же время масштаб и точка отсчета выбираемой шкалы не имеют принципиального значения. Так, оцифровка какого-либо признака может быть принята как 1, 2, 3 (соотношение между градациями $(3-2)/(2-1)=1:1$) и как 0, 10, 20 (соотношение $(20-10)/(10-0)=10:10=1:1$). Обе оцифровки при построении модели дают один и тот же результат. Однако он не совпадает с результатом модели с оцифровкой этого же признака 1, 2, 4 (соотношение $(4-2)/(2-1)=2:1$).

Ниже приведена оцифровка ценообразующих факторов:

№	Показатель	Функция или значение показателя	Кодировка фактора
1	Площадь	$KSi = \text{МИН}(S1:Sn) / Si$	Деление минимального значения из совокупности данных на значение каждого объекта аналога (объекта оценки)
2	Состояние помещения	Требуется ремонт, ведется ремонт	1
		Хорошее (нормальное)	2
3	Тип входа	Отдельный со двора, общий с улицы	2
		Общий со двора, общий через проходную	1
4	Этаж расположения	Выше 1-го с лифтом	2
		Подвал	1

Примечание. Для участия в дальнейших расчетах Оценщиком скорректирована площадь оцениваемого помещения в сторону уменьшения на величину неиспользуемой площади ч.п. 1, равной 150,7 кв.м. Основанием для подобной корректировки послужили следующие обстоятельства:

- Неиспользуемая часть оцениваемого помещения на дату осмотра не пригодна к эксплуатации ввиду отсутствия доступа;
- Оценщику не предоставлены документы о возможности использования ч.п. 1.
- Разумный покупатель не станет платить за площадь, использование которой в настоящий момент не представляется возможным, а в будущем ставится под сомнение.

9.2.1. Метод линейной алгебры

¹⁰ И.Н.Анисимова, канд.физ.-мат.наук, Н.П.Баринков, канд.техн.наук, С.В.Грибовский, д-р экон.наук, Санкт-Петербург: «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости»

Закодированные параметры объектов-аналогов были проанализированы с помощью метода весовых коэффициентов на основе нормирования расстояний в пространстве ценообразующих факторов, основанного на матричной алгебре.

Результатом подготовительного этапа для расчета является матрица М (матрица состояния), в которой построчно записаны характеристики объекта оценки (1-я строка) и объектов-аналогов (2-я - 6-я строки).

Как указано выше, для выделения элементов сравнения всех объектов недвижимости и измерения корректировок применена качественная методика - относительный сравнительный анализ. Таблица корректировок включает те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами. В качестве единицы сравнения принята цена предложения по продаже за 1 кв. м в месяц.

Каждый объект аналог описывается некоторой совокупностью характеристик $(X_{j1}, X_{j2}, X_{j3}, X_{j4}, \dots X_{jn}) = X_j$, Стоимость квадратного метра объекта-аналога является функцией этой совокупности:

$$V_j = f(X_j).$$

Аналогичным образом для оцениваемого объекта:

$$V_0 = f(X_0).$$

Совокупность характеристик объектов в общем случае образует n -мерное евклидово пространство характеристик объектов-аналогов и оцениваемого объекта, имеющих в нем свои координаты, которые представлены матрицей состояния:

$$M = \begin{vmatrix} X_{01}, X_{02}, X_{03}, X_{04}, \dots X_{0n} \\ X_{11}, X_{12}, X_{13}, X_{14}, \dots X_{1n} \\ \dots \dots \dots \\ X_{j1}, X_{j2}, X_{j3}, X_{j4}, \dots X_{jn} \\ X_{k1}, X_{k2}, X_{k3}, X_{k4}, \dots X_{kn} \end{vmatrix}$$

Далее матрица М преобразована в матрицу сравнения:

$$\Delta M = \begin{vmatrix} \Delta X_{01}, \Delta X_{02}, \Delta X_{03}, \Delta X_{04}, \dots \Delta X_{0n} \\ \Delta X_{11}, \Delta X_{12}, \Delta X_{13}, \Delta X_{14}, \dots \Delta X_{1n} \\ \dots \dots \dots \\ \Delta X_{j1}, \Delta X_{j2}, \Delta X_{j3}, \Delta X_{j4}, \dots \Delta X_{jn} \\ \Delta X_{k1}, \Delta X_{k2}, \Delta X_{k3}, \Delta X_{k4}, \dots \Delta X_{kn} \end{vmatrix}$$

где $\Delta X_{ji} = X_{ji} - X_{0i}, i=1, \dots, n; j=0, \dots, k.$

Таким образом, каждый элемент матрицы сравнения характеризует отличие j-го объекта-аналога от оцениваемого объекта по i-й характеристике.

Для того, чтобы уйти от разной размерности столбцов матрицы, каждый элемент матрицы нормируется следующим образом:

$$\Delta m_{ji} = \frac{\Delta x_{ji}}{\sqrt{\sum_{j=1}^k (\Delta x_{ji})^2}}$$

Таким образом, получена центрированная нормированная матрица сравнения:

$$\Delta M = (\Delta m_{ji})_k^n$$

Данная матрица сравнений обладает следующим свойством:

$$\sum_{j=1}^k (\Delta m_{ji})^2 = 1$$

Каждому из объектов аналогов в полученном пространстве соответствует своя точка, удаленная от центра координат (от объекта оценки) на расстояние:

$$\sigma_j = \sqrt{\sum (\Delta m_{ji})^2}, (j=1, \dots, k).$$

Чем меньше величина σ_j , тем ближе j -й объект-аналог к оцениваемому объекту. То есть данная величина отражает меру близости аналога к оцениваемому объекту.

Каждой величине σ_j сопоставлена обратная ей величина:

$$\gamma_j = 1/\sigma_j$$

Обратная величина преобразуется в весовой коэффициент v_j объекта-аналога по формуле:

$$a_j = \frac{\gamma_j}{\sqrt{\sum_{j=1}^k \gamma_j^2}}$$

При этом вектор получаемых коэффициентов удовлетворяет условию нормировки:

$$\sum_{j=1}^k a_j^2 = 1$$

Полученная совокупность коэффициентов используется для определения стоимости удельного показателя оцениваемого объекта:

$$V_0 = \sum_{j=1}^k V_j \cdot w_j$$

Далее приведены результаты расчетов стоимости объекта оценки. Расчеты произведены с помощью программного продукта MS Excel.

Ценообразующие факторы

№	Общая площадь,	Этаж расположения	Тип входа	Состояние	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м

Объект оценки	0,44	2	1	2	-
Аналог 1	0,09	2	2	1	15 000
Аналог 2	0,08	2	2	2	16 247
Аналог 3	1,00	1	2	2	18 913
Аналог 4	0,96	1	1	1	16 875
Аналог 5	0,48	1	2	1	13 162

Матрица сравнений	-0,3	0,0	1,0	-1,0
	-0,4	0,0	1,0	0,0
	0,6	-1,0	1,0	0,0
	0,5	-1,0	0,0	-1,0
	0,0	-1,0	1,0	-1,0

Сумма квадратов элементов по столбцам	0,83	3,00	4,00	3,00
---------------------------------------	------	------	------	------

Корень суммы квадратов элементов по столбцам	0,91	1,73	2,00	1,73
--	------	------	------	------

Нормированная матрица с контролем вычислений	-0,38	0,00	0,50	-0,58
	-0,39	0,00	0,50	0,00
	0,62	-0,58	0,50	0,00
	0,57	-0,58	0,00	-0,58
	0,05	-0,58	0,50	-0,58
сумма квадратов элементов по столбцам	1,00	1,00	1,00	1,00

Определение весовых коэффициентов и стоимости 1 кв. м

Сумма квадратов по строкам (K)	$L_i=v(K)$	$p=1/L_i$	$V_i=p_i/\sum p$	Скорректированная цена предложения, руб/кв.м., (с)	Вклад, (V_i*c)
0,73	0,85	1,17	0,20	15 000	3 024
0,40	0,63	1,58	0,27	16 247	4 416
0,96	0,98	1,02	0,18	18 913	3 310
0,99	1,00	1,00	0,17	16 875	2 910
0,92	0,96	1,04	0,18	13 162	2 358
Сумма		5,82	1,00	Стоимость 1 кв.м., руб.	16 018
Стоимость объекта оценки в рамках метода, руб.					3 371 729

Таким образом, расчетная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 3 371 729 рублей.

9.3. Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче.

Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. оценка потенциального валового дохода для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов;

2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход;

3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода;

4. пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод капитализации нормой отдачи:

- Метод прямой капитализации — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость, путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым;
- Метод капитализации нормой отдачи — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый называют методом дисконтирования денежных потоков, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй — метод капитализации по расчетным моделям (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

В данном случае, рыночная стоимость в рамках доходного подхода определялась методом прямой капитализации.

Для расчета стоимости методом прямой капитализации необходимо существование прямой связи между доходами и стоимостями на рынке, причем, наиболее точные результаты получаются при вычислении стоимости относительно простых, типичных и распространенных на рынке объектов, например,

встроенных нежилых помещений. В этом случае, достаточно объемный рынок продажи и аренды, со сложившимися на нем тенденциями, в условиях развитой конкуренции позволяет получить необходимые данные, позволяющие найти стоимость, наиболее приближенную к реальности.

Оценка недвижимости методом прямой капитализации выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где NOI – наиболее типичный среднегодовой чистый операционный доход объекта оценки;

R – ставка капитализации.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту. Метод прямой капитализации используется в том случае, если оцениваемый объект на дату проведения оценки является:

- действующим,
- его использование соответствует наиболее эффективному использованию.

Метод прямой капитализации применяется в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода. Доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Это касается, например, объектов с четко определенной арендной платой (чистая аренда) на многие годы вперед, когда предполагается, что арендатор несет все эксплуатационные расходы по объекту недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями. Таким образом, величина чистого операционного дохода эквивалентна величине годовой аренды за оцениваемый объект недвижимости, расчет которой осуществляется с использованием метода «статистического анализа». Ставка капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством метода прямой капитализации является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации метод является наиболее надежным из доходных методов.

Техника метода прямой капитализации подразумевает:

- Определение величины годового дохода от сдачи Объекта оценки в аренду.
- Определение ставки капитализации.
- Определение текущей стоимости Объекта оценки путем деления величины дохода на ставку капитализации.

Определение величины годового дохода от сдачи объекта в аренду

Доход от владения объектом недвижимости представляет собой денежный поток от сдачи объекта в аренду. Ниже произведен расчет арендных ставок по типам помещений методом сравнения продаж. Алгоритм расчета рыночной ставки арендной платы объекта оценки методом сравнения продаж полностью соответствует алгоритму расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. За единицу сравнения принимается величина арендной ставки в рублях за 1 кв.м в месяц без НДС и КУ.

Ниже представлены таблицы объектов-аналогов.

№	Адрес	Предлагаемое использование	Предложение / сделка	Общая площадь, кв.м.	Этаж расположения	Тип входа	Наличие лифта	Наличие коммуникаций	Расстояние от метро	Состояние	Стоимость, руб. в месяц (без НДС и КУ)	Стоимость, руб./кв.м. в мес.	Стоимость, руб./кв.м. в мес. (без НДС)
Объект оценки	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134-136-138	складское	Сделка	361,20	3	общ. Через проходную	есть	все	"Нарвская", 600	норм	?	?	
Аналог 1	Адмиралтейский р-н, Обводного кан. Наб., 138	офисное	Предложение	475	4 в 4	общ с ул.	нет	все	"Нарвская", 780	норм	118750	250	211,86
Аналог 2	Адмиралтейский р-н, Обводного кан. Наб., 223	офисное	Предложение	315	1	отд с ул.	-	все	"Балтийская", 1470	отл	78750	250	211,86
Аналог 3	Кировский р-н, Промышленная ул., 5	производственно-складское	Предложение	579,40	3 в 4	отд через проходную	есть	все	"Нарвская", 430	норм	144 750,00	250	211,72
Аналог 4	Кировский р-н, Промышленная ул., 5	производственно-складское	Предложение	250,00	2 в 3	общ с ул.	есть	все	"Нарвская", 430	норм	47 500,00	190	190,00
Аналог 5	Кировский р-н, Швецова ул., д. 38	складское	Предложение	200,40	2 в 5	общ с ул.	нет	все	"Нарвская", 1020	норм	50 000,00	250	211,44
Аналог 6	Адмиралтейский р-н, Матисов пер.	складское	Предложение	411,00	цоколь	отд через проходную	-	все	"Балтийская", 2240	норм	90 420,00	220	220,00

№	Адрес	Стоимость, руб./кв.м. в мес. (без НДС)	Агент	Источник информации
Объект оценки	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134-136-138		-	-
Аналог 1	Адмиралтейский р-н, Обводного кан. Наб., 138	211,86	Экотон, +7 812 670-06-70	http://www.emls.ru/fullinfo/5/670855.html
Аналог 2	Адмиралтейский р-н, Обводного кан. Наб., 223	211,86	Простые Решения, +7 812 987-46-28	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700026270.html
Аналог 3	Кировский р-н, Промышленная ул., 5	211,72	Бренд Новостройки, +7 952 233-49-24	http://www.emls.ru/fullinfo/5/651968.html
Аналог 4	Кировский р-н, Промышленная ул., 5	190,00	Маттис, +7 906 255-97-71	http://www.emls.ru/fullinfo/5/650756.html
Аналог 5	Кировский р-н, Швецова ул., д. 38	211,44	АН Панорама, +7 921 318-63-52	http://www.emls.ru/fullinfo/5/624332.html
Аналог 6	Адмиралтейский р-н, Матисов пер.	220,00	Городской Центр Недвижимости, +7 812 777-94-60	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700001238.html

Проведение корректировок и алгоритм расчета аналогичны алгоритму расчета, описанному в рамках сравнительного подхода.

Корректировка «на торг» принята согласно рыночным данным (см. главу отчета 7.2 «Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения»).

Таблица корректировок по первой группе элементов сравнения:

№	Стоимость, руб./кв.м в месяц	Состав передаваемых прав	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м в месяц	Условия финансирования	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м в месяц	Дата предложения (сделки)	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м в месяц	Условия предложение/сделка	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м в месяц
Объект оценки	?	-	-	-	-	-	-	-	-
Аналог 1	212	0,00%	212	0,00%	212	0,00%	212	-8,00%	195
Аналог 2	212	0,00%	212	0,00%	212	0,00%	212	-8,00%	195
Аналог 3	212	0,00%	212	0,00%	212	0,00%	212	-8,00%	195
Аналог 4	190	0,00%	190	0,00%	190	0,00%	190	-8,00%	175
Аналог 5	211	0,00%	211	0,00%	211	0,00%	211	-8,00%	195
Аналог 6	220	0,00%	220	0,00%	220	0,00%	220	-8,00%	202

Корректировка по второй группе элементов сравнения

В результате анализа характеристик объектов-аналогов были выделены следующие ценообразующие факторы:

- Общая площадь помещения;
- Этаж расположения;
- Тип входа;
- Наличие лифта;

Оцифровка ценообразующих факторов аналогична алгоритму оцифровок, описанному в рамках сравнительного подхода.

Если ценообразующий фактор имеет два качественных уровня (градации), то для отображения в расчетных моделях данный фактор измеряют по шкале наименований. При этом наличие признака кодируется 1, отсутствие – 0. Таким бинарным признаком является фактор наличия/отсутствия лифта для помещений, расположенных на этажах выше 1-го.

Ниже представлены результаты оцифровки.

№	Показатель	Функция или значение показателя	Кодировка фактора
1	Площадь	$KSi = \text{МИН}(S1:Sn) / Si$	Деление минимального значения из совокупности данных на значение каждого объекта аналога (объекта оценки)
2	Тип входа	Общий через проходную	1
		Отдельный через проходную	2
		Общий с улицы	3
		Отдельный с улицы	4
3	Этаж расположения	Первый этаж, цокольный этаж	2
		Этажи выше 1-го	1

Последующий алгоритм расчета аналогичен алгоритму расчета, описанному в рамках сравнительного подхода. Ниже представлены расчетные таблицы.

№	Общая площадь	Этаж расположения	Тип входа	Наличие лифта	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м в месяц
Объект оценки	0,55	1	1	1	-
Аналог 1	0,42	1	2	0	195
Аналог 2	0,64	2	4	1	195
Аналог 3	0,35	1	3	1	195
Аналог 4	0,80	1	2	1	175
Аналог 5	1,00	1	2	0	195
Аналог 6	0,49	2	3	1	202

Матрица	0,55	1	1	1
	0,42	1	2	0
	0,64	2	4	1
	0,35	1	3	1
	0,80	1	2	1
	1,00	1	2	0
	0,49	2	3	1

Матрица сравнений	-0,1	0,0	1,0	-1,0
-------------------	------	-----	-----	------

	0,1	1,0	3,0	0,0
	-0,2	0,0	2,0	0,0
	0,2	0,0	1,0	0,0
	0,4	0,0	1,0	-1,0
	-0,1	1,0	2,0	0,0

Сумма квадратов элементов по столбцам	0,33	2,00	20,00	2,00
--	------	------	-------	------

Корень суммы квадратов элементов по столбцам	0,58	1,41	4,47	1,41
---	------	------	------	------

Нормированная матрица с контролем вычислений	-0,23	0,00	0,22	-0,71
	0,14	0,71	0,67	0,00
	-0,36	0,00	0,45	0,00
	0,43	0,00	0,22	0,00
	0,77	0,00	0,22	-0,71
	-0,12	0,71	0,45	0,00
сумма квадратов элементов по столбцам	1,00	1,00	1,00	1,00

Сумма квадратов по строкам (K)	$L_i=v(K)$	$p=1/L_i$	$V_i=pi/\sum p$	Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м., (с)	Вклад, (Vi*c)
0,60	0,78	1,29	0,16	195	31
0,97	0,98	1,02	0,12	195	24
0,33	0,58	1,74	0,21	195	41
0,23	0,48	2,07	0,25	175	44
1,15	1,07	0,93	0,11	195	22
0,71	0,84	1,18	0,14	202	29
Сумма		8,23	1,00	Ставка аренды, руб./кв. м	191

Определение ставки капитализации

В рамках данной оценки для определения ставки капитализации Оценщиком был использован метод рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции – это метод, основанный на анализе соотношений арендных ставок и цен продаж аналогичных объектов недвижимости при условии, что они соответствуют их наиболее эффективному использованию.

Форма моделей идентична и представляет собой произведение базовой стоимостной характеристики на набор коэффициентов, отражающих влияние основных ценообразующих факторов. Коэффициенты моделей получены путем решения регрессионных уравнений.

В результате построенные модели позволяют получать статистически обоснованную информацию о рыночной стоимости и рыночной арендной ставке объектов нежилого фонда в любой точке города с учетом

набора технических характеристик объекта. На основе исследований специалистами ГУИОН была разработана экономико-математическая модель ставки капитализации.

Для расчета коэффициента прямой капитализации (далее – коэффициента капитализации) в качестве исходных данных используется массив рыночных данных о ценах аренды и продажи объектов нежилой недвижимости, сгруппированные по временным кварталам, а в качестве формулы для расчета используется следующее соотношение:

$$R = \frac{NOI}{V},$$

где NOI – наиболее типичный среднегодовой чистый операционный доход объекта недвижимости;

R – ставка капитализации;

V – стоимость объекта недвижимости.

Привлекательность данного подхода заключается в том, что оценку трудно измеряемых рисков, из которых состоит ставка капитализации, можно заменить готовым аппаратом расчета влияния основных ценообразующих факторов.

Базовая ставка капитализации по модели ГУИОН на дату оценки составила 9,76%¹¹ (см. гл Отчета 7). Данная базовая ставка корректируется по местоположению, площади помещения, высоте помещения, расположению на этаже, типу входа, состоянию помещения¹².

Расчет коэффициента прямой капитализации ОНФ методом массовой оценки по модели «Капитализация 3-й квартал 2015 года торговая функция»

Исходные данные для расчета	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, лит. А,
Помещение	4-Н
Зона	3
Общая площадь помещения, кв.м	361,2
Занимаемый этаж	Выше 2-го с лифтом
Состояние помещения	Нормальное
Высота помещения, м	4,15
Вход в помещение	Общий через проходную
Тип здания	Капитальное
Элементы благоустройства	Электричество – есть, водоснабжение – есть, отопление – есть, канализация - есть

Расчетные коэффициенты	
Базовая ставка, %	9,76
Коэффициент местоположения	1,02
Коэффициент площади	0,999
Коэффициент этажа	1,02
Коэффициент состояния	1,0
Коэффициент входа	1,06
Коэффициент типа здания	1,00
Коэффициент благоустройства	1,00
Коэффициент высоты	0,98
Коэффициент капитализации, %	10,55

¹¹ Базовая ставка имеет смысл среднего значения ставки капитализации для типового встроенного объекта нежилого фонда, имеющего следующие характеристики: вход – «отд. с улицы», 1-ый этаж, высота потолков 2,5-3 м, коммуникации – все, находится во второй ценовой зоне, на средней по качеству магистрали, площадь 200 кв.м – для торговых помещений,

¹² http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

В результате расчетов ставка капитализации для Объекта оценки составила 10,55%.

Определение текущей стоимости путем деления величины дохода на ставку капитализации

В предыдущих разделах были определены все необходимые данные для расчета стоимости объекта оценки методом прямой капитализации. В результате применения метода прямой капитализации необходимо поделить величину чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Учитывая, что в оцениваемом помещении возможно сдать в аренду только часть площади (за вычетом площади ч.п.1 и площади проходного коридора, образованного в результате перепланировки), арендопригодная площадь принимается равной:

$$361,2 - 150,7 - 85,8^{13} = 124,7 \text{ кв.м}$$

Ниже приведена таблица итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

№	Показатель	Значение показателя
1	Адрес	Адмиралтейский р-н, Обводного канала наб., д. 134-136-138
2	Площадь, кв.м.	361,20
3	Арендопригодная площадь, кв.м.	124,70
4	Наиболее вероятное значение арендной ставки без учета НДС и КУ, руб./кв.м. в мес.	190,86
5	Потенциальный валовый доход, руб. в месяц	23 800
6	Потенциальный валовый доход, руб. в год	285 604
9	Чистый потенциальный валовый доход, руб. в год.	285 604
10	Ставка капитализации (ГУИОН)	10,55%
11	Стоимость объекта в рамках доходного подхода	2 707 148

Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода на дату проведения оценки составляет: 2 707 148 рублей.

¹³ Согласно данным Заказчика

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и принимает окончательное решение о рыночной стоимости объекта.

В рамках настоящей работы расчет рыночной стоимости объекта оценки производился с использованием методов сравнительного и доходного подходов. Отказ от использования затратного подхода приведен в главе 9 отчета.

Далее приведены соображения, которыми руководствовался Оценщик, назначая весовые коэффициенты результатам этих подходов.

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках с аналогичными оцениваемому объектами недвижимости.

В связи с тем, что количество предложений о сделках со встроенными производственно-складскими помещениями на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга является достаточным для того, чтобы сделать обоснованные выводы о величине рыночной стоимости, результат использования данного подхода в настоящей оценке можно считать достоверным и адекватным с точки зрения ситуации, сложившейся на рынке на дату оценки.

Доходный подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Поток чистой прибыли Объекта оценки формируется от сдачи в аренду недвижимости.

К недостаткам доходного подхода можно отнести:

- возможность неточного определения ставки капитализации, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации;
- высокая чувствительность результата от изменения величины ставки капитализации;
- допущения, связанные с прогнозированием постоянства или, наоборот, динамики изменения доходов от использования объекта оценки и др.

Таким образом, в рамках доходного подхода были использованы определенные допущения, отражающие текущую рыночную ситуацию по экспертным оценкам. Использованные допущения, безусловно, снижают достоверность полученного результата.

Согласование результатов проводилось методом субъективного взвешивания.

Учитывая преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, Оценщик распределил веса подходов следующим образом: сравнительный подход – 60%, доходный – 40 %.

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу, руб.	3 371 729	2 707 148
Вес подхода	60%	40%
Согласованная величина стоимости, руб.	3 105 896	
Рыночная стоимость, руб. (округленно), без НДС	3 100 000	

10.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость
встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 72, лит. А, пом. 4-Н
по состоянию на 23 сентября 2016 года составляет:
3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей

11. СЕРТИФИКАТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Подписавшие данный Отчет специалисты ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА» (далее – «Оценщик») настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки от 20.05.2015 года №297, №298, №299, ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- рыночная величина стоимости признается действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость

**встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 72, лит. А, пом. 4-Н
по состоянию на 23 сентября 2016 года составляет:
3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей**

Генеральный директор ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

Я.В. Козырева

Оценщик

Н.В. Капленко

12. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ».
2. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297, №298, №299, ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
3. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденный Протоколом №07-р от 23.12.2015 г. (далее стандарты и правила РОО)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1; 2.
5. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М, «Маросейка», 2009.
6. Методический журнал «Вопросы оценки», Москва, РОО.
7. Методические рекомендации, опубликованные в бюллетене «Российский оценщик», подшивка за 1996 — 2001 гг., Москва, РОО.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М, «Финансы и статистика», 2008.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Задание на оценку

Объект оценки	Встроенное нежилое помещение общей площадью 361,2 кв.м
Дата определения стоимости	23 сентября 2016 года
Срок проведения оценки	19 сентября 2016 года – 27 сентября 2016 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости, подлежащей оценке	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В рамках процедуры банкротства
Нормативные требования к составу и содержанию работ по оценке и отчёта об оценке	В соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями Федеральных Стандартов, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества Российского Общества Оценщиков и Международными стандартами оценки, разработанными Международным Комитетом по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ)
Форма передачи Оценщику документов для проведения оценки.	Заказчик представляет документы, необходимые для проведения оценки в виде копий
Форма передачи Заказчику результатов оценки	Исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать письменный отчёт об оценке с приложениями на бумажном носителе (1 экземпляр)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- В качестве оцениваемых прав указано право собственности на объект недвижимости; - Объект оценки не является объектом культурного наследия; - Итоговый результат оценки представить в российских рублях без учета НДС
Другие условия	Заказчик обязан информировать Исполнителя в процессе проведения оценки обо всех изменениях, результаты которых могут оказать существенное влияние на итоговую стоимость объекта

Настоящее Задание на оценку согласовано, утверждено и подписано:

от Заказчика:

Генеральный директор

_____ дата

м. п.

От исполнителя:

Ген. директор
Козырева Я. В.

_____ 19 сентября 2016 г.

м. п.

Негосударственное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Капленко

Наталья Викторовна

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

**Негосударственном образовательном учреждении
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"**

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400890471

Решением от

"29" ноября 2014 года протокол № 7

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Документ о квалификации

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер

415

Города

Москва

Дата выдачи

"29" ноября 2014 года



Председатель комиссии

С.А. Табакова

Кодователь

Ю.В. Усова

Секретарь

М.А. Королева



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Капленко Наталии Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Капленко Наталия Викторовна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009435

« 13 » апреля 2015г.

Дата выдачи « 13 » апреля 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009435 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009435 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Капленко Наталья Викторовна
Паспортные данные: Сер. 4012 №722387 выдан ТП №48 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Московском р-не г. Санкт-Петербурга (код подразделения - 780-048) 12.04.2013
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхование являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** **СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**
Капленко Наталья Викторовна
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



Форма №

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"
(фирменное наименование)

«29» « июля » «2005» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (протяжно)) (год)

1	0	5	7	7	4	7	6	2	5	7	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной ИФНС
России №46 по г. Москве


Курбатова Е.В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 006339895

П О Л И С №78065/776/00002/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 78065/776/00002/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Главэкспертоценка»

Юридический адрес : 191040, РФ, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 7Н

ИНН 780407728523

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "08" февраля 2016г. и действует по 24 часа 00 минут "07" февраля 2017г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: 
Ф.И.О. Захаров И.И.
На основании доверенности №9278/14
от 25.11.2014г.



Страхователь: 



Место и дата выдачи полиса:
Санкт-Петербург, 03.02.2016г.

Объекты-аналоги по продаже

Консультация ONLINE

- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотогалереи
- Подобрать объект
- Как добавить объект
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Продается 3 к. кв. ОП 72 м. Цена 1750 тыс.руб.

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Продажа помещения свободного назначения, Адмиралтейский район, метро Балтийская, набережная Обводного канала 134

Описание Фото Карта

EMLS ID: 611139
 Дата: введена 02.04.2015, изменена 18.08.2016
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Адмиралтейский Обводного канала наб., 134
 Метро: Балтийская (лиш 10м) < 570 м.
 Тип объекта: Отдельно стоящее здание
 Назначение: Помещение свободного назначения
 Цена: пр. – 25 000 тыс.руб.
 Общая площадь: 1000,0 кв.м.
 Земля: –
 Юридический статус: Вход: от д/улицы
 Этаж: 5
 Сост.помещения: треб.полн.ремонт
 Телефонные линии:

Агент: Сергей
 Агентство: Маттис
 Телефон офиса: +7 812 909-20-...
 Телефон агента: +7 931 303-66-...

Примечание

8(931)-303-66-83 Сергей: Отдельно стоящее здание 5 этажей, пл. 1973, h-3,3 метра, нужен ремонт, коммуникации все, 135кВт, водопровод, газ, канализация по границе (получены ТУ).

Агент: Сергей
 Агентство: Маттис
 Телефон офиса: +7 812 909-20-...
 Телефон агента: +7 931 303-66-...

Если объект не существует или в объявлении есть некорректная информация, сообщите нам.


Примечание: Присланные документы не входят в стоимость. Застройщик ООО «Рубин» Руководитель проекта: ООО «Рубин» Проектное наименование: «С-1» 29 сентября 2016 г. 2016. Единственный адрес: пр. Невский, 100/100.

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА

КВАРТИРА ЗА 1,3 МЛН руб.

Малоэтажный ЖК в Сертолово

1,5 МЛН руб. Квартиры



Консультация ONLINE

- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотогалереи
- Подобрать объект
- Как добавить объект
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Дача, Пятилеток, 3. ОП 56/32/10м. 3/1/10эт. 5100гр

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Продажа помещения свободного назначения, Кировский район, метро Автово, Автово, улица 14



Описание Фото Карта

EMLS ID: 673338
 Дата: введена 17.09.2016, изменена 17.09.2016
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Автово, ул., 14
 Метро: Автово (лиш 2м) > 410 м.
 Тип объекта: Помещение нежилого фонда
 Назначение: Помещение свободного назначения
 Возм.назначение: Офис, Производство, Склад, Магазин, Бытовые услуги
 Цена: пр. – 2 900 тыс.руб.
 Общая площадь: 92,0 кв.м.
 Земля: –
 Юридический статус: Собственность: от д.со двора
 Этаж: п/подвал, 0
 Этажи: 6
 Сост.помещения: треб.косм.ремонт
 Телефонные линии: есть
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Лифты: нет
 Ж/Д пути: нет

Примечание

Продается подвальное помещение 92 кв. м. в 2-х минутах от метро Автово, ул. Автово, д. 14. Планировка имеет стандартный

частное
 Телефон: +7 921 964-76-...

Терминал Агента (online)

- Консультация ONLINE
- Поиск квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Усадьбы
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартир
- Финансирование
- Подобрать объект
- Как добиться объекта
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Продается 3 к.кв. ОП.72
М. Цена: 1750 тыс.руб.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ


EMLS выводит в список ЦИАН

НОВОСТИ ТРОИКИ **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Продажа офиса, Кировский район, метро Кировский завод, улица Возрождения 19

Описание Фото Карта

Агент: **Савко М.М.**
Агентство: Ямарта Недвижимости
Телефон офиса: +7 812 913-56...
Телефон агента: +7 812 950-68...
[просмотреть объявление с другими объектами](#)



ИД: 639559

Готовый жилой квартал в 5 минутах ходьбы от метро.
Отделка комфорт-класса, паркинг в каждом доме.

СПЕЦКУРС

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА 1,3 МЛН РУБ.
Малоэтажный ЖК в Сертолово

Цвета радуги
55 000 РУБ/М²

Терминал Агента (online)

- Консультация ONLINE
- Поиск квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Усадьбы
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартир
- Финансирование
- Подобрать объект
- Как добиться объекта
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Помещение нежилого фонда, Адмиралтейский, Кронштадтское
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ


EMLS выводит в список ЦИАН

НОВОСТИ ТРОИКИ **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Продажа склада, Адмиралтейский район, метро Технологический институт, Измайловский проспект 11

Описание Фото Карта

Агент: **Кузнецова Е.О.**
Агентство: Квартиры Санкт-Петербурга
Телефон офиса: +7 812 490-76...
Телефон агента: +7 921 334-62...
[просмотреть объявление с другими объектами](#)



ИД: 659753

Мы предлагаем:

ВЕЛИКИМИ ЦЕНАМИ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
РЕКЛАМА НА 70 ПОРТАЛАХ
Т. 717 55 57

1,99 МЛН

ГСК
(812) 409-45-33

Терминал Агента (online)

- Консультация ONLINE
- Поиск квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Усадьбы
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартир
- Финансирование
- Подобрать объект
- Как добиться объекта
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Помещение нежилого фонда, Адмиралтейский, Кронштадтское
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ


EMLS выводит в список ЦИАН

НОВОСТИ ТРОИКИ **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Продажа офиса, Адмиралтейский район, метро Балтийская, набережная Обводного канала 134

Описание Фото Карта

Агент: **Лазо Е.В.**
Агентство: Итита
Телефон офиса: +7 812 740-70...
Телефон агента: +7 812 777-11...
[просмотреть объявление с другими объектами](#)



ИД: 70000481

КОМФОРТ-КЛАСС У МЕТРО!
Рассрочка на 2 года после заселения. Скидки до 15%.

КВАРТИРУ ЗА 70 000 Р
Т. 717 55 57

1,99 МЛН

1,5 МЛН. РУБ.
Квартиры
• Ипотека без первого взноса
• рассрочка
• 214-ФЗ

Объекты-аналоги по аренде

Терминал Агента (online)
Консультация ONLINE
Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Усадьбы
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотогалереи
Подобрать объект
Как добавить объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Земля Пушкин, Угловый
Звезда, 107/61/001, 13
800 кв.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Аренда производства, Кировский район, метро Нарвская, Промышленная улица 5

EMLS ID: 651968
Дата: введена 18.03.2016, изменена 02.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Промышленная ул., 5
Метро: Нарвская (пеш 5м) -ж. 430 м.
Тип объекта: Помещение нежилого фонда
Назначение: Производство
Возм.назначение: Офис, Склад, Помещение свободного назначения
Цена: ар. – 250 руб./м в мес.
Общая площадь: 579,0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: –
Этаж: 3
Составление: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: есть

Примечание
Звоните: 8-952-233-49-24.
МЕТРО Нарвская в 5 мин. пеш.
БЕЗ КОМИССИИ!
Предлагаем в аренду:
Адрес: Промышленная д. 5
Общая пл. 579,4 кв.м.
3 этаж.
Высота потолков 3,5 м.
Помещение находится на 3 этаже, есть лифт.

Агент: Венков Д.А.
Агентство: Бренд Новостройки
Телефон офиса: +7 812 965-50...
Телефон агента: +7 952 233-49...
проконсультироваться с действующим агентом



ID 651968

от 2,47 млн руб.
Скидка 20%
Рассрочка 0%
ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА 1,3 млн руб.
Малоэтажный ЖК в Сертолово
Цвета радуги
КВАРТИРЫ ОТ 1,26 млн руб.

Терминал Агента (online)
Консультация ONLINE
Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Усадьбы
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотогалереи
Подобрать объект
Как добавить объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Площадь
на складе 32м, 20кв.
Кувальцевская 26, 9500 кв.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Аренда склада, Кировский район, метро Нарвская, Промышленная улица 5

EMLS ID: 650756
Дата: введена 03.03.2016, изменена 19.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Промышленная ул., 5
Метро: Нарвская (пеш 5м) -ж. 430 м.
Тип объекта: Помещение нежилого фонда
Назначение: Склад
Возм.назначение: Производство
Цена: ар. – 190 руб./м в мес.
Общая площадь: 250,0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: –
Выход: об-д с улицы
Этаж: 2
Составление: –
Телефонные линии: –
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
Сдается складское помещение в аренду от собственника в Кировском районе города, по адресу: Промышленная, д. 5, пять минут пешком от станции метро "Нарвская". Помещение расположено на 2-ом этаже здания. Удаленность от грузового лифта около 100 м. Габариты лифта 2,0х2,2х2,5. Грузоподъемность 2 т. Оснащение пожарной сигнализацией, канализация, холодное и горячее водоснабжение. Полы-бетонные, нагрузка на 1 кв.м. до 500 кг. Высота потолков - 3,5 м. Эл. мощность до 50 кВт; 220/380v. Все коммуникации, сухое, тепкое. Имеет удобную транспортную доступность. На территории пропускной режим, круглосуточный

Агент: Курваллева Ю.В.
Агентство: Маттис
Телефон офиса: +7 812 909-20...
Телефон агента: +7 906 255-97...
проконсультироваться с действующим агентом



ID 650756

КОМФОРТНЫЕ КУРСЫ
ДЛЯ АГЕНТОВ
37,6 м.
1,99 млн
Цвета радуги
РЯДОМ МЕТРО

Терминал Агента (online)
консультация ONLINE
Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Участки
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотоотчеты
Подобрать объект
Как добавить объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Зав. Химическим дв. 33 метро Юпит. 4500

Аренда офиса, Адмиралтейский район, метро Балтийская, набережная Обводного канала 223

Описание Фото Карта

Агент: Шубин К. А.
Агентство: Простые Решения
Телефон: +7 812 987-46...

EMLS ID: 700026270
Дата введена 23.09.2016, изменена 23.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Адмиралтейский Обводного канала наб. 223
Метро: Балтийская - 1470 м.
Тип объекта: Помещение нежилого фонда
Назначение: Офис

Цена: ар. - 250 руб./м в мес.
Общая площадь: 315.0 кв. м.
Земля: -
Юридический статус: Собственность
Вход: -
Этаж: 1
Этажи: 6
Состояние: -
Телефонные линии: -

Примечание

Описание бизнес центра Веретено (Обводный 223-225) Деловой центр Веретено (Обводный 223-225) находится на Обводного Канала наб. 223-225 в Адмиралтейском районе СПб. БЦ Веретено (Обводный 223-225) находится в шаговой доступности от метро Балтийская. Вам будет интересно то, что Веретено (Обводный 223-225) находится рядом с популярными магистралями города Петербурга, это позволит, при аренде коммерческого помещения, быстро добраться до центра или других районов. Технические особенности делового центра Веретено (Обводный 223-225) БЦ Веретено (Обводный 223-225) относятся к классу В и соответствует всем стандартам качества. В бизнес центре есть: Охрана (Строго по документам), Режим работы (По будням с 7.00 до 23.00), Кафе (1), Интернет и телефония (1), Без НДС (НДС включен в стоимость) и Вентиляция (Приточно-вытяжная вентиляция) (Информация по аренде коммерческого

EMLS ID: 700026270

Готовый жилой квартал в 5 минутах ходьбы от метро. Отделка комфорт-класса, развитая инфраструктура.

СПЕЦКУРС
для агентов

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА 1,3 МЛН руб.
Малоэтажный ЖК в Сертолово

Терминал Агента (online)
консультация ONLINE
Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Участки
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотоотчеты
Подобрать объект
Как добавить объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Аренда офиса, Московский район, метро Нарвская, набережная Обводного канала 138

Описание Фото Карта

Агент: Матвеева Е.В.
Агентство: Экотон
Телефон: +7 812 670-06...

EMLS ID: 670855
Дата введена 23.08.2016, изменена 22.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Московский Обводного канала наб. 138
Метро: Нарвская (пеш 10м) - 780 м.
Тип объекта: Помещение нежилого фонда
Назначение: Офис

Цена: ар. - 250 руб./м в мес.
Общая площадь: 475.0 кв. м.
Земля: -
Юридический статус: Собственность
Вход: Несложно вкл. отд.
Этаж: 4
Этажи: 4
Состояние: треб. выбор ремонт
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: нет

Примечание

8921 57 889 75 Елена. Аренда. Сдам офис без комиссии. Сниму. Аренда 475 м2 под офису метро Нарвская. Кабинетная друственная планировка. Большие окна-очень светлые кабинеты. ОУ (2). На этом же этаже можно арендовать помещение под склад 670м2. Зарплата территории, парковка бесплатно. Метро Нарвская пешком 17 мин. Подъезд любого автотранспорта. Свободно. Канкулы предоставляются. Оперативный поак.

Агент: Матвеева Е.В.
Агентство: Экотон

EMLS ID: 670855

Мы предлагаем:
Вторичная недвижимость - 3500
Новые квартиры - 55725 Жилые комплексы - 253
Застройщики - 80
Б.м.м. - 53 230 ипотечных

БЕСПЛАТНАЯ ОЦЕНКА
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
РЕКЛАМА НА 70 ПОРТАЛАХ
Т. 717 55 57

37,6 м²
1,99 МЛН

Терминал Агента (online)
Консультация ONLINE

Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Усадьбы
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Винно-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокадастры
Подобрать объект
Как выбрать объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



2-к. кв. Прокская ул. 49
Площадь: 49,49 кв. м

НОВОСТРОЙКИ **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Аренда склада, Адмиралтейский район, метро Балтийская, Матисов переулок

Описание Фото Карта

EMLS ID: 700001238
Дата введена 24.11.2014, изменена 21.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Адмиралтейский Матисов пер.
Метро: Балтийская № 2240 м.
Тип объекта: Помещение нежилого фонда
Назначение: Склад
Возм.назначение: Магазин

Цена: ср. – 220 руб./м в мес.
Общая площадь: 411,0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: через проходную
Этаж: 5
Сосредоточения:
Телефонные линии: нет
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Опелроснабжение: есть
Лифты: нет
Ж/Д пути: нет

Примечание

+719449391850, Алексей
Складное помещение, площадью 411 кв.м., отапливаемое, располагается на цокольном этаже трехэтажного нежилого здания, высота потолка 2,40 м., пол ровный - бетон, 3 лифтовых люка. Так же имеется складское помещение на первом этаже этого же здания, площадью 127 кв.м., высота потолка 3,30 м., небольшой пандус; стоимость 350 руб./м.м.
Охраняемая территория, вход/выезд через КП. Возможен подъезд и разгрузка фур.

Агент: **Шугин А.С.**
Агентство: Городской Центр Недвижимости
Телефон: **+7 812 777-04-...**

[просмотреть объявления с другими агентами](#)



ID 700001238



«Эффективная работа в EMLS 24h»
8 часов

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА **1,3** МЛН руб.
Малостанционный ЖК в Сертолово

Цвета радуги
жилой комплекс
СТАРТ ПРОДАЖ
ОТ НАДЕЖНОГО ЗАСТРОЙЩИКА

Терминал Агента (online)
Консультация ONLINE

Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Усадьбы
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Винно-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокадастры
Подобрать объект
Как выбрать объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



Продается 1-к. кв. Большой пр. 80 кв.м. 1000000 руб.
Всех объектов дня

НОВОСТРОЙКИ **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Аренда склада, Кировский район, метро Нарвская, улица Швецова 38

Описание Фото Карта

EMLS ID: 624332
Дата введена 03.09.2015, изменена 09.07.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Швецова ул., 38
Метро: Нарвская (пеш 15м) № 1020 м.
Тип объекта: Помещение нежилого фонда
Назначение: Склад
Цена: ср. – 250 руб./м в мес.
Общая площадь: 200,0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус:
Вход:
Этаж: 2
Этаж: 5
Сосредоточения:
Телефонные линии:

Примечание

88213186352 Сергей На охраняемой территории технопарка "Нарвский"
Сдается помещение под склад, мастерскую общей площадью 200,4 кв.м.
Расположено на 2 этаже здания.
Оснащено: цифровая телефония, высокоскоростной доступ в интернет.
Пол-бетон, стены - оштукатурены.
В помещении можно установить стеллажи небольших размеров для хранения товаров.
Н=2,45 м.
Охраняемая территория
В стоимость аренды офиса входит НДС,отопление БЕЗ КОМИССИИ

Агент: **Давыдов С.В.**
Агентство: АН Панорама
Телефон офиса: **+7 812 640-00-...**
Телефон агента: **+7 921 318-63-...**

[просмотреть объявления с другими агентами](#)



Расположение от метро:

Нарвская	1020 метров
Балтийская	1120 метров
Московские ворота	1600 метров
Фрунзенская	1700 метров
Технологический и-т	2540 метров

«Эффективная работа в EMLS 24h»
8 часов

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА **1,3** МЛН руб.
Малостанционный ЖК в Сертолово

Цвета радуги
РЯДОМ МЕТРО


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "22" августа 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 27.07.2012

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Пальмира", ИНН: 7839340949, ОГРН: 5067847294906, дата гос.регистрации: 30.08.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службой № 15 по Санкт-Петербургу, КПП: 783901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, д.134-136-138, корп.71, лит.А, пом.7Н

Вид права: Собственность

Объект права: производственное, назначение: Нежилое, этаж: 3, общая площадь: 361,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, набережная Обводного канала д.134-136-138 кор.72 лит.А пом.4Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:8004:0:229:3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-30/035/2012-026



Регистратор Грачева И.А. 

78-А Ж 697935 

Адрес объекта: 190000 г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 134-136-138, корпус 72
литера А

Описательный адрес: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 134-136-138, корпус 72,
Старо-Петергофский проспект, дом б/н,
ул. Розенштейна, дом б/н.

Наименование объекта: производственное

Номер объекта: 4н

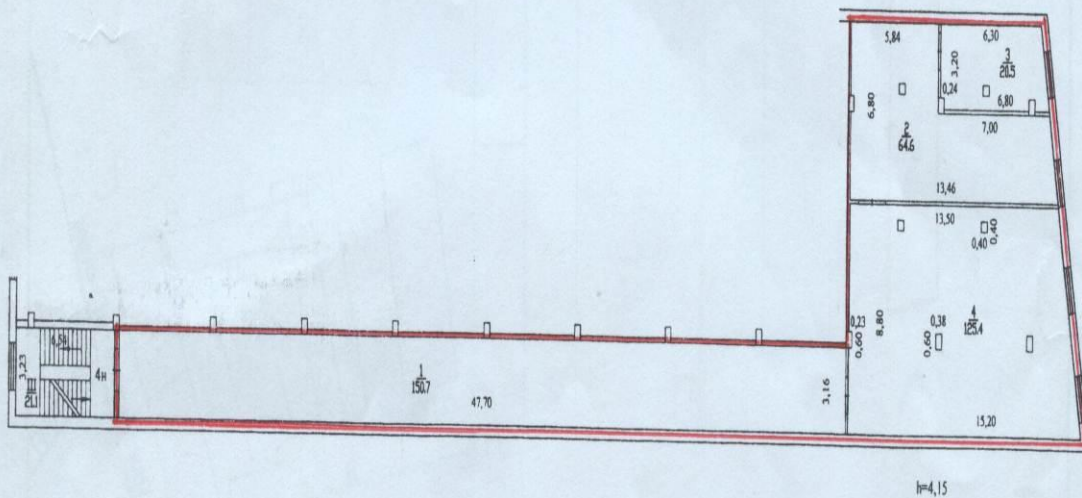
Назначение объекта:

нежилое

(жилое/нежилое)

Этаж: 3

Площадь объекта: 361,2 кв.м.





317/2015-365591(1)



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о включении в реестр требований кредиторов должника

г. Санкт-Петербург

01 сентября 2015 года.

Дело № А56-12152/2015/тр.6

Резолютивная часть определения объявлена «25» августа 2015 года. Полный текст определения изготовлен «01» сентября 2015 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

в составе: судьи Роговой Ю.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Егоровой Н.Ю.

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ОАО «ГАНЗАКОМБАНК» (ИНН 7835001568, ОГРН 1027800004209) в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пальмира» о включении требования в размере 1 737 204, 98 рублей в реестр требований кредиторов

при участии

от кредитора: не явился (извещен)

от должника: представитель Окинина Е.С. по доверенности от 03.06.2015

от уполномоченного органа: представитель Ершова А.Ю. по доверенности от 13.07.2015

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.05.2015 в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Пальмира» (ОГРН 5067847294906, ИНН 7839340949,) введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден Шматала Александр Валерьевич.

Публикация сведений о введении в отношении должника процедуры наблюдения осуществлена в газете «Коммерсантъ» № 94 от 30.05.2015.

29.06.2015 в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Пальмира» в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от ОАО «ГАНЗАКОМБАНК» поступило заявление о включении в реестр требований кредиторов должника в сумме 1 737 204, 98 рублей.

Данное заявление определением суда от 17.07.2015 принято к производству с назначением судебного заседания на 25.08.2015.

Кредитор, надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения заявления, в судебное заседание не явился.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, требование кредитора рассматривается в его отсутствие по

имеющимся материалам. Доказательства надлежащего извещения в материалах дела имеются.

Представитель временного управляющего представил отзыв, в котором временный управляющий обоснованных возражений против включения требования кредитора в заявленном размере как обеспеченного залогом не имеет.

Присутствующий в судебном заседании представитель уполномоченного органа против включения требования в реестр требований кредиторов не возражал.

Изучив материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 71 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования должнику в течение 30 дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения.

В обоснование заявленного требования АО «ГАНЗАКОМБАНК» указало, что между ним и гражданином Российской Федерации Пушкарёвым С.В. 19.07.2012 заключен кредитный договор №156Ф-К, задолженность по которому в размере 1 737 204,98 рублей, из которых 1 174 400,00 рублей – основной долг, 119 434,79 рублей – проценты, 443 370,18 рублей – пени, а также 82 372,00 – оплата третейского и регистрационного сбора, взысканы с заемщика решением постоянно действующего Третейского суда «Евразийский арбитраж» при коллегии адвокатов «Кутузовская» по делу от 05.05.2014 №ТС-6-15/2014.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по названному кредитному договору, между кредитором и должником заключен договор об ипотеке (залога недвижимого имущества) от 12.11.2012 №156 Ю-3, предметом залога по которым является объект недвижимости – недвижимое имущество, производственное, нежилое, общей площадью 361,2 кв.м., кадастровый номер 78:8004:0:229:3, этаж 3, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 72, лит. А, пом. 4Н (ипотека зарегистрирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 05.12.2012, номер регистрации 78-78-30/060/2012-212.

Приморским районным судом города Санкт-Петербурга на основании определения от 11.11.2014 по делу №2-12110/2014 о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение названного решения третейского суда кредитором выдан исполнительный лист от 08.12.2014 серия ВС №007509731 о взыскании с ООО «Пальмира» задолженности в указанном размере, а также об обращении взыскания на предмет залога. С ООО «Пальмира» также взыскана пошлина в сумме 750 рублей.

В пункте 20 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 разъяснено, что судам при рассмотрении требований залогодержателя в деле о банкротстве залогодателя, не являющегося должником по основному обязательству, необходимо принимать во внимание следующее.

В соответствии с пунктом 5 статьи 138 Закона о банкротстве требования залогодержателей по договорам о залоге, заключенным с должником в обеспечение исполнения обязательств иных лиц, также удовлетворяются в порядке, предусмотренном статьей 138 Закона. Указанные залогодержатели обладают правами конкурсных кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, во всех процедурах, применяемых в деле о банкротстве.

При введении процедуры наблюдения в отношении залогодателя применительно к абзацу второму пункта 1 статьи 63 Закона требования об обращении взыскания на заложенное имущество могут быть предъявлены только в деле о банкротстве путем подачи заявления о включении их в реестр требований кредиторов в качестве требований залогового кредитора.

Кроме того, по смыслу положений, предусмотренных абзацем четвертым пункта 1 статьи 63, абзацем пятым пункта 1 статьи 81, абзацем вторым пункта 2 статьи 95, абзацем шестым пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, принудительное исполнение решения об обращении взыскания на заложенное имущество приостанавливается в процедурах наблюдения, финансового оздоровления и внешнего управления и прекращается в процедуре конкурсного производства.

Для установления судом, рассматривающим дело о банкротстве, требований залогодержателя решение суда о взыскании долга с основного должника не требуется.

При решении вопроса об установлении требований залогодержателя в деле о банкротстве следует исходить из того, что размер этих требований определяется как сумма денежного удовлетворения, на которое может претендовать залогодержатель за счет заложенного имущества, но не свыше оценочной стоимости данного имущества. Стоимость заложенного имущества определяется арбитражным судом на основе оценки заложенного имущества, предусмотренной в договоре о залоге, или начальной продажной цены, установленной решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, с учетом доводов заинтересованных лиц об изменении указанной стоимости в большую или меньшую сторону.

Согласно статье 334 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству имеет права в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество.

В силу статьи 337 ГК РФ залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию, если иное не предусмотрено договором.

В пункте 4 статьи 134 Закона о банкротстве установлено, что требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, учитываются в составе требований кредиторов третьей очереди.

Представленные в материалы дела договоры залога и ипотеки не содержат условий, отличных от установленных статьей 337 ГК РФ.

Доказательствами утраты предмета залога, поименованного в вышеуказанных договорах, суд не располагает.

Доказательства погашения названной задолженности в материалы дела не представлены.

Возражения от лиц, участвующих в деле о банкротстве должника, в арбитражный суд не поступили.

В силу пункта 5 статьи 71 Закона о банкротстве, требования кредиторов, по которым не поступили возражения, рассматриваются арбитражным судом для проверки их обоснованности и наличия оснований для включения в реестр требований кредиторов. По результатам такого рассмотрения арбитражный суд выносит определение о включении или об отказе во включении в реестр требований кредиторов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 134 Закона о несостоятельности, требования кредитора отнесены к третьей очереди кредиторов.

Учитывая изложенное, требование ОАО «ГАНЗАКОМБАНК» в размере 1 737 204,98 рублей, из которых 1 174 400,00 рублей – основной долг, 119 434,79 рублей – проценты, 443 370,18 рублей – пени, подлежит включению в реестр требований кредиторов должника с отнесением его на основании пункта 4 статьи 134 Закона о банкротстве в третью очередь удовлетворения требований кредиторов за счет средств, полученных от реализации предмета залога, в части пени в соответствии с пунктом 3 статьи 137 Закона о банкротстве отдельно в реестре требований, как подлежащего удовлетворению после погашения основной суммы задолженности.

Руководствуясь статьями 71, 134, 225 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

Включить требование ОАО «ГАНЗАКОМБАНК» в размере 1 737 204,98 рублей, из которых 1 174 400,00 рублей – основной долг, 119 434,79 рублей – проценты, 443 370,18 рублей – пени, в реестр требований кредиторов ООО «Пальмира», в качестве подлежащих удовлетворению за счет средств, полученных от реализации предмета залога, в третью очередь удовлетворения требований, в части пени как подлежащего удовлетворению после погашения основной суммы задолженности.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении десяти дней со дня вынесения определения.

Судья

Ю.В. Рогова

Унифицированная форма №
 ИНВ-1
 Утверждена постановлением
 Госкомстата России
 от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
	0317001
по ОКПО	96717381
Дата начала инвентаризации	16.12.2015
Дата окончания инвентаризации	14.01.2016
Вид операции	

ООО "Пальмира", ИНН 7839340949, 190020, Санкт-Петербург г, Обводного Канала наб, дом № 134-136-138, корпус 71 Лит.А, кв.Пом.7Н
 40702810500024652775, в Банке Петербургский филиал АО Юникредит Банк, БИК 044030858, к/с 30101810800000000858
 (организация)

наб. Обводного канала дом № 134-136-138
 (структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

(неужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	14.01.2016

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ
 ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства

находящи
 еся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение
 в наб. Обводного канала дом № 134-136-138

Арендодатель

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а вышедшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность _____ Конкурсный управ _____

Монов А.Е.

основных средств:

лиц
 или

_____ (подпись) _____ (расшифровка)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По Данным Бухгалтерского учета		
		дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	колич- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Объед. к. 134-136-138к71, литер А площадью 178,3м2					00000001			1	78 297 333,66	1	78 297 333,66
2	Объ. к. 134-136-138к72, лит. А, кад. 78:8004 :0:229:3, пом. № 4Н, площ. 361,2 кв. м.					00000196			1	481 000,00	1	481 000,00
3	Объ. к. 134-136-138к72, лит. А, кад. 78:8004 :0:229:2					00000049			1	8 677 324,10	1	8 677 324,10
4	Объ. к. 134-136-138к72, лит. А, кад. 78:8004 :0:229:1					00000211			1	30 245 254,36	1	30 245 254,36
5	Объ. к. 134-136-138к72, лит. А, кад. 78:8004 :0:229:4					00000212			1	28 362 385,64	1	28 362 385,64
6	Объ. к. 134-136-138к72, лит. А, кад. 78:8004 :0:229:5					00000213			1	31 784 385,64	1	31 784 385,64
7	Объ. к. 134-136-138к71, лит. А, кад. 78:32:8 004:0:233:8					00000209			1	88 815 427,81	1	88 815 427,81

8	Обл. к. 134-136-138к/1, лит. А, кад. № 78-32-8 004:0:233:11, пом. № 5Н, 14Н, площ. 315,7 кв. м.	00000195	1	420 000,00	1	420 000,00
Итого						
8			8	267 083 111,21	8	267 083 111,21

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров	Восемь	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Восемь	(прописью)
в) на сумму фактически	Двести шестьдесят семь миллионов восемьдесят три тысячи сто одиннадцать рублей 21 копейка	(прописью)
Итого по описи:		
а) количество порядковых номеров	Восемь	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Восемь	(прописью)
в) на сумму фактически	Двести шестьдесят семь миллионов восемьдесят три тысячи сто одиннадцать рублей 21 копейка	(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	_____ (подпись)	Мохов А.Е. (расшифровка)
Члены комиссии	Представитель собрания кредиторов (должность)	_____ (подпись)	Осадчий С.Н. (расшифровка)
	(должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)

(должность) (подпись) (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 8, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (должность) _____ (подпись) **Мохов А.Е.** (расшифровка)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)
